



ЗАКОН УКРАЇНИ

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

(Відомості Верховної Ради (ВВР), 2023, № 23-24, ст.90)

Цей Закон визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти.

Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

1) власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості - фізична або юридична особа, за якою в установленому законом порядку зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості;

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

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

4) гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна (далі - гарантійна частка) - сукупність майбутніх об'єктів нерухомості, яка визначається для кожного подільного об'єкта незавершеного будівництва (кожної черги будівництва/кожного пускового комплексу), речові права на які обтяжуються до прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги/пускового комплексу) з метою гарантування добудови відповідного об'єкта іншими особами (у тому числі внаслідок банкрутства, фінансової неспроможності замовника будівництва/девелопера будівництва);

5) девелопер будівництва - юридична особа, яка на підставі договору, укладеного із замовником будівництва, забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування) будівництва об'єкта відповідно до законодавства (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб), а також за якою у випадках, передбачених договором із замовником будівництва, здійснюється первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості та яка отримує право першого

відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань та вчинення інших правочинів щодо таких об'єктів;

6) майбутній об'єкт нерухомості - передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо). Майбутні об'єкти нерухомості поділяються на майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо) та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо);

7) неподільний об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості. Неподільні об'єкти незавершеного будівництва поділяються на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель житлових) та неподільні нежитлові об'єкти незавершеного будівництва (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель нежитлових та інженерних споруд);

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

9) подільний об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта проектною документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості;

10) спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (далі - спеціальне майнове право) - різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, яке полягає у:

володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна;

праві особи, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта.

2. Інші терміни вживаються в цьому Законі у значеннях, наведених у [Цивільному кодексі України](#), [Законі України "Про регулювання містобудівної діяльності"](#) та інших законодавчих актах.

Стаття 2. Обороздатність об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості

1. Неподільний об'єкт незавершеного будівництва може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації права власності або спеціального майнового права, або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

2. Подільний об'єкт незавершеного будівництва не може перебувати у цивільному обороті, крім:

1) правочинів, пов'язаних із зміною замовника будівництва;

2) обтяження майна іпотекою відповідно до [Закону України](#) "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та звернення стягнення на такий предмет іпотеки;

3) обтяження, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27² Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

Такі правочини та/або дії можуть бути вчинені лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

3. Майбутній об'єкт нерухомості може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

4. Правочин щодо об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, вчинений з порушенням вимог цієї статті, є нікчемним.

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

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

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

Державна реєстрація права власності здійснюється відповідно до [Закону України](#) "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", якщо одночасно дотримано такі вимоги:

1) наявність у замовника будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт;

2) набуто право на виконання будівельних робіт;

3) проведено технічну інвентаризацію неподільного об'єкта незавершеного будівництва.

Вимоги, визначені пунктами 1 і 2 цієї частини, не поширюються на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, що підлягають приватизації.

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

Стаття 4. Спеціальне майнове право

1. Об'єктами спеціального майнового права є:

- 1) неподільні об'єкти незавершеного будівництва;
- 2) подільні об'єкти незавершеного будівництва;
- 3) майбутні об'єкти нерухомості.

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

Власник спеціального майнового права має право звертатися до суду щодо захисту свого права, у тому числі з вимогою щодо:

1) закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію. Не допускається прийняття судами рішень про добудову об'єкта, щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт внаслідок його скасування чи анулювання, до відновлення такого права. У такому разі власник спеціального майнового права має право обрати інший спосіб захисту порушеного права;

2) визнання права власності на об'єкт, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

3. Спеціальне майнове право виникає з моменту його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація спеціального майнового права здійснюється відповідно до [Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](#) після отримання права на виконання будівельних робіт.

4. Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва здійснюється за замовником будівництва. Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості здійснюється за замовником будівництва та/або девелопером будівництва відповідно до розподілу між ними майбутніх об'єктів нерухомості, визначеного договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта.

5. Забороняється державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності.

6. Об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості належить особі, за якою зареєстровано спеціальне майнове право на такий об'єкт. Такий об'єкт може належати одній або декільком особам (у тому числі з визначенням часток кожної з таких осіб).

7. При переході спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості (крім першого продажу) або обтяження речових прав, зареєстрованого на користь покупця, який сплатив частково ціну за неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, до правонабувача

одночасно переходять права та обов'язки покупця за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) або договором про участь у фонді фінансування будівництва. Такий правонабувач вважається покупцем/довірителем за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) або договором про участь у фонді фінансування будівництва.

Стаття 5. Особливості державної реєстрації зміни об'єкта незавершеного будівництва, об'єкта нерухомого майна

1. Державна реєстрація зміни неподільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, на подільний об'єкт незавершеного будівництва дозволяється за умови:

1) якщо наявність майбутніх об'єктів нерухомості у відповідному об'єкті передбачена проектною документацією на будівництво;

2) наявності письмової згоди обтяжувача речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, його частини - у разі якщо в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно наявні відомості про обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, його частину.

2. Державна реєстрація зміни неподільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, на подільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється у такому порядку:

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

2) державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва за особою, за якою було зареєстровано спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва;

3) державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є частинами новоствореного подільного об'єкта незавершеного будівництва, за особою, спеціальне майнове право якої на відповідний неподільний об'єкт незавершеного будівництва припинено/девелопером будівництва;

4) державна реєстрація обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, та на подільний об'єкт незавершеного будівництва.

3. Державна реєстрація зміни подільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, дозволяється за умови, що у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва відсутні майбутні об'єкти нерухомості, які відчужено, передано у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань або речові права на які обтяжено. Така державна реєстрація здійснюється незалежно від наявності у проектній документації на будівництво відомостей про квартири, гаражні бокси, інші житлові або нежитлові приміщення, машиномісця тощо.

4. Державна реєстрація зміни подільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, здійснюється у такому порядку:

1) державна реєстрація припинення:

спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва та всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва;

обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, та на подільний об'єкт незавершеного будівництва;

2) державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва за власником спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва. Якщо спеціальне майнове право на майбутні об'єкти нерухомості зареєстровано за декількома особами, частка кожної з них у неподільному об'єкті незавершеного будівництва визначається договором, що підлягає нотаріальному посвідченню.

5. Державна реєстрація зміни неподільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності, дозволяється за умови:

1) дотримання вимог, передбачених [статтею 3](#) цього Закону;

2) наявності письмової згоди обтяжувача речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, його частину, якщо в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно наявні відомості про обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, його частину.

6. Державна реєстрація зміни неподільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності, здійснюється у такому порядку:

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

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

7. Державна реєстрація зміни подільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності, дозволяється за умови:

1) дотримання вимог, передбачених [статтею 3](#) цього Закону;

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

здійснюється незалежно від наявності у проектній документації на будівництво відомостей про квартири, гаражні бокси, інші житлові або нежитлові приміщення, машиномісця тощо.

8. Державна реєстрація зміни подільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності, здійснюється у такому порядку:

1) державна реєстрація припинення:

спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва та всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва;

обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, та на подільний об'єкт незавершеного будівництва;

2) державна реєстрація права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва за власником спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва. Якщо спеціальне майнове право на майбутні об'єкти нерухомості зареєстровано за декількома особами, частка кожної з них у неподільному об'єкті незавершеного будівництва визначається договором, що підлягає нотаріальному посвідченню.

9. Державна реєстрація зміни неподільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності, на подільний об'єкт незавершеного будівництва дозволяється за умови:

1) наявності майбутніх об'єктів нерухомості у відповідному об'єкті, що передбачено проектною документацією на будівництво;

2) відсутності в об'єкті незавершеного будівництва складових частин, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, речові права на які належать третім особам;

3) наявності письмової згоди обтяжувача речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, його частину, якщо в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно наявні відомості щодо обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, його частину.

10. Державна реєстрація зміни неподільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності, на подільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється у такому порядку:

1) державна реєстрація припинення права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва;

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

3) державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є частинами новоствореного подільного об'єкта незавершеного

будівництва, за особою, право власності якої на відповідний неподільний об'єкт незавершеного будівництва припинено/девелопером будівництва;

4) державна реєстрація обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, та на подільний об'єкт незавершеного будівництва.

11. Державна реєстрація зміни об'єкта нерухомого майна (будівлі, споруди), щодо якого зареєстровано право власності, на подільний об'єкт незавершеного будівництва дозволяється за умови:

1) наявності майбутніх об'єктів нерухомості у відповідному об'єкті, що передбачено проектною документацією на будівництво (реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт);

2) відсутності в об'єкті нерухомого майна складових частин, які є самостійними об'єктами нерухомого майна, речові права на які належать третім особам;

3) наявності письмової згоди обтяжувача речових прав на об'єкт нерухомого майна, його частину, якщо в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно наявні відомості щодо обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна, його частину.

12. Державна реєстрація зміни об'єкта нерухомого майна (будівлі, споруди), щодо якого зареєстровано право власності, на подільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється у такому порядку:

1) державна реєстрація припинення права власності на об'єкт нерухомого майна;

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

3) державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є частинами новоствореного подільного об'єкта незавершеного будівництва, за особою, право власності якої на відповідний неподільний об'єкт незавершеного будівництва припинено/девелопером будівництва;

4) державна реєстрація обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, та на подільний об'єкт незавершеного будівництва.

13. Державна реєстрація, передбачена цією статтею, здійснюється відповідно до [Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](#).

14. Дія положень цієї статті не поширюється на будівлі, споруди, які мають статус пам'ятки культурної спадщини або щойно виявленого об'єкта культурної спадщини.

Стаття 6. Особливості залучення коштів для будівництва об'єкта нерухомого майна

1. Пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва, девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна може здійснюватися виключно в такий спосіб:

1) шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва):

замовником будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою - підприємцем;

девелопером будівництва, який є юридичною особою;

2) шляхом укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва управителем фонду фінансування будівництва через фонди фінансування будівництва відповідно до цього Закону з урахуванням особливостей, визначених [Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#);

3) шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до [Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки"](#) з умовою передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до укладеного нотаріального договору між замовником будівництва та власником таких облігацій про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. До такого договору застосовуються вимоги щодо договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), крім [пункту 19](#) частини другої статті 13 цього Закону.

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

3. Управителі фондів операцій з нерухомістю можуть залучати кошти від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для спорудження об'єктів нерухомого майна відповідно до [Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#).

Стаття 7. Договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта

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

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

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

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

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

4) перелік майбутніх об'єктів нерухомості, що складають гарантійну частку, речові права на які обтяжуватимуться;

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

6) порядок дій сторін для забезпечення добудови об'єкта у разі розірвання договору (передача замовнику будівництва спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, які не відчужено; передача замовнику будівництва невикористаних коштів, залучених на будівництво об'єкта за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (перший продаж), тощо) або втрати замовником права на земельну ділянку.

Якщо договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта укладається до розроблення проектної документації на будівництво, істотні умови договору, визначені пунктами 3 і 4 цієї частини, на момент укладення договору не зазначаються. У такому разі сторони зобов'язані внести зміни до договору, зазначивши такі істотні умови, після розроблення та затвердження у встановленому законодавством порядку проектної документації на будівництво.

3. За рішенням замовника будівництва на девелопера будівництва може покладатися виконання частини функцій замовника будівництва, крім повноважень замовника будівництва щодо набуття на своє ім'я прав на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та інших повноважень, визначених законом. За неналежне виконання таких функцій девелопер будівництва несе відповідальність, передбачену для замовника відповідно до закону.

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

Стаття 8. Розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок)

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

1) ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);

2) основні технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва згідно з [переліком](#), визначеним Кабінетом Міністрів України, але в обсязі не меншому, ніж зазначено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва;

3) відомості про замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності):

а) для юридичної особи:

найменування юридичної особи, у тому числі скорочене (за наявності);

ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (для юридичної особи - нерезидента - код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру або номер реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи);

організаційно-правова форма;

відомості про керівника юридичної особи та про інших осіб, які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо (за наявності): прізвище, ім'я, по батькові, дані про наявність обмежень щодо представництва юридичної особи;

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

місцезнаходження юридичної особи;

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

дані про перебування юридичної особи у процесі припинення;

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

б) для фізичної особи - підприємця:

прізвище, ім'я, по батькові;

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

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

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

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

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

б) відомості про право на виконання будівельних робіт з посиланням на відповідні відомості та документи в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва;

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

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

9) умови придбання та ціна майбутніх об'єктів нерухомості або спосіб її визначення;

10) проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)/договору про участь у фонді фінансування будівництва/договору про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва;

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

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

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

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

4. За порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначених частиною першою цієї статті, на замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва) накладається штраф у розмірі 10 прожиткових мінімумів для працездатних осіб, встановлених законом на 1 січня календарного року, в якому накладається штраф.

5. Одночасно з накладенням штрафу виноситься припис про усунення порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначених частиною першою цієї статті, із зазначенням строку усунення порушення, що не може перевищувати 30 календарних днів з дня винесення припису.

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

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

прожиткових мінімумів для працездатних осіб, встановлених законом на 1 січня календарного року, в якому накладається штраф.

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

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

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

Акт перевірки складається на кожне виявлене порушення окремо.

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

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

12. Акт перевірки складається у двох примірниках, які підписуються посадовою особою центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів, та надаються для підписання замовнику будівництва (девелоперу будівництва, управителю фонду фінансування будівництва) шляхом вручення особисто або поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення.

У разі якщо оператор поштового зв'язку не може вручити замовнику будівництва (девелоперу будівництва, управителю фонду фінансування будівництва) акт перевірки через відсутність зазначених осіб за місцезнаходженням (місцем проживання), їх відмову або ухилення від отримання поштового відправлення, документ вважається врученим у день, зазначений оператором поштового зв'язку в повідомленні про вручення, із зазначенням причини невручення.

Замовник будівництва (девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва) протягом 10 календарних днів зобов'язаний підписати акт перевірки, надати письмові пояснення щодо виявлених порушень та повернути підписаний акт з письмовими поясненнями до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів.

У разі неповернення підписаного акта перевірки або відмови замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва) від підписання акта перевірки посадова (службова) особа центрального органу виконавчої влади, що реалізує

державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів, вносить до такого акта відповідний запис.

Акт перевірки разом з поясненнями керівника суб'єкта господарювання або уповноваженої ним особи (за наявності) та документами, що підтверджують факт виявленого порушення, не пізніше наступного робочого дня після його складення передається посадовій особі, визначеній частиною другою [статті 14](#) цього Закону, для прийняття рішення про накладення штрафу.

13. Справа про правопорушення розглядається у 15-денний строк з дня одержання акта перевірки посадовою особою, уповноваженою розглядати справу.

14. За результатом розгляду справи про правопорушення вноситься постанова.

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

16. У разі якщо штраф не сплачено у строк, передбачений частиною п'ятнадцятою цієї статті, примусове виконання постанови про накладення штрафу здійснюється у порядку, встановленому [Законом України "Про виконавче провадження"](#).

17. Постанова у справі про правопорушення може бути оскаржена в судовому порядку.

Стаття 9. Гарантійна частка

1. Під час первинної державної реєстрації за замовником будівництва/девелопером будівництва спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості такий замовник будівництва зобов'язаний визначити перелік майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку.

2. [Мінімальний розмір гарантійної частки](#) визначається Кабінетом Міністрів України у відсотковому відношенні до сукупної (загальної) площі майбутніх об'єктів нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва (черзі/пусковому комплексі) відповідно до проектної документації на будівництво.

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

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

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

4. У разі якщо проектною документацією на будівництво об'єкта визначені черги будівництва та/або пускові комплекси, кожний із яких може бути прийнятий в експлуатацію

окремо, гарантійна частка встановлюється окремо щодо кожної черги будівництва/пускового комплексу.

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

1) вчиняти правочини щодо відчуження та/або обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки (крім обтяження іпотекою відповідно до [Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#));

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

6. Обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, припиняється:

1) одночасно з прийняттям в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги будівництва та/або пускового комплексу - щодо майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки у відповідній черзі будівництва/пусковому комплексі);

2) на підставі рішення суду з метою добудови відповідного об'єкта незавершеного будівництва іншими особами (у тому числі внаслідок банкрутства, фінансової неспроможності замовника будівництва/девелопера будівництва);

3) на підставі заяви управителя фонду фінансування будівництва, за умови що за таким управителем зареєстровано право довірчої власності на всі майбутні об'єкти нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва.

7. Замовник будівництва/девелопер будівництва може змінити майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, якщо така зміна відповідає вимозі до розміру гарантійної частки, що визначається Кабінетом Міністрів України.

8. У разі зміни проектної документації на будівництво, яка зумовлює необхідність збільшення розміру гарантійної частки, замовник будівництва/девелопер будівництва зобов'язаний збільшити перелік майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, та забезпечити реєстрацію обтяження речових прав на такі об'єкти у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

9. У разі зміни проектної документації на будівництво, яка зумовлює можливість зменшення розміру гарантійної частки, замовник будівництва/девелопер будівництва має право зменшити перелік майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, та забезпечити реєстрацію припинення обтяження речових прав на такі об'єкти у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

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

Стаття 10. Право першого відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань щодо об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості

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

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

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

2. Право першого відчуження об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості виникає з моменту:

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

2) державної реєстрації за замовником будівництва спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва (крім випадку, визначеного **частиною четвертою** статті 21 цього Закону) та державної реєстрації за замовником будівництва/девелопером будівництва спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості в ньому - у разі відчуження майбутнього об'єкта нерухомості (крім випадку, визначеного пунктом 3 цієї частини). Державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості здійснюється за замовником будівництва та девелопером будівництва відповідно до розподілу між ними майбутніх об'єктів нерухомості, визначеного договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта;

3) державної реєстрації за замовником будівництва спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, всі майбутні об'єкти нерухомості в ньому, а в разі відчуження майбутніх об'єктів нерухомості через фонд фінансування будівництва - з моменту державної реєстрації за управителем фонду фінансування будівництва права довірчої власності на отримані в управління майбутні об'єкти нерухомості.

Стаття 11. Особливості відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості

1. Відчуження, передача у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань або обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, забороняється, крім випадків, визначених **частиною другою** статті 2 цього Закону.

2. Неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості може бути предметом договору про відчуження, передачу у довірчу власність як способу

забезпечення виконання зобов'язань або обтяження речових прав, за умови дотримання вимог, визначених [статтями 2 і 10](#) цього Закону.

3. Договори про відчуження, передачу у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань або обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості укладаються, якщо інше не визначено законом:

1) за наявності у замовника будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт (крім випадків, якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою), - у разі укладення договору про перше відчуження, договору про передачу у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав;

2) за наявності діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки (крім випадків, якщо відповідно до законодавства будівництво може здійснюватися за відсутності містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки) - у разі укладення договору про перше відчуження, договору про передачу у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав;

3) за наявності діючого права на виконання будівельних робіт - у разі укладення договору про перше відчуження, договору про передачу у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав;

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

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

6) за наявності визначеної гарантійної частки - у разі укладення договору про перше відчуження, договору про передачу у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості;

7) за відсутності обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва (крім обтяження, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27² Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та [статтею 10](#) Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю") - у разі укладення договору про відчуження майбутнього об'єкта нерухомості.

4. Договір про відчуження об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

5. Договір про відчуження об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, який укладається з фізичною особою, не може містити умови, які є несправедливими згідно із [Законом України "Про захист прав споживачів"](#).

6. Правочини щодо відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які придбаваються на підставі договорів про участь у фонді фінансування будівництва, вчиняються відповідно до [статей 2, 4, 6, 9-11, частин другої - шостої статті 13, статей 14, 15](#)

цього Закону з урахуванням особливостей, встановлених [Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#).

7. Правочини щодо відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав на неподільні об'єкти незавершеного будівництва/майбутні об'єкти житлової нерухомості, які набуваються відповідно договору про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, вчиняються відповідно до [статей 2, 4, 6, 9-11, частин другої - шостої статті 13, статей 14, 15](#) цього Закону з урахуванням особливостей емісії та обігу цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

8. Правочин, за яким оплатно придбається об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі шляхом прямого або опосередкованого залучення коштів для будівництва об'єкта), укладений з порушенням вимог [статей 6, 10, частини другої статті 14, частини третьої статті 15](#) цього Закону, є нікчемним.

9. Дія положень цієї статті не поширюється на об'єкти незавершеного будівництва, щодо яких зареєстровано право власності.

Стаття 12. Особливості вчинення правочинів, пов'язаних із зміною замовника будівництва

1. На правочини щодо зміни замовника будівництва не поширюються вимоги [пунктів 2-4,7 частини третьої статті 11](#) цього Закону.

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

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

3. Договір, пов'язаний із зміною замовника будівництва, укладається з дотриманням вимог [статті 11](#) цього Закону та підлягає нотаріальному посвідченню.

4. До нового замовника будівництва подільного об'єкта незавершеного будівництва переходять усі права та обов'язки попереднього замовника будівництва (у тому числі щодо усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності) як продавця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) та договору щодо організації та фінансування об'єкта будівництва.

5. У разі зміни замовника будівництва попередній замовник будівництва у визначений договором строк передає новому замовнику будівництва технічну, виконавчу, дозвільну та іншу документацію щодо об'єкта незавершеного будівництва (у тому числі відомості про власників спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості та покупців, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь яких зареєстровано обтяження речових прав).

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

7. Зміна замовника будівництва (забудовника) у разі фінансування будівництва через фонд фінансування будівництва або фонд операцій з нерухомістю здійснюється з урахуванням [Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#).

Стаття 13. Договір купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)

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

1) продавець зобов'язується забезпечити:

будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (у тому числі складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості), зокрема шляхом укладення договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта;

підключення закінченого будівництвом об'єкта до інженерних мереж на постійній основі;

передачу покупцю неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт;

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

2) покупець зобов'язується:

сплатити продавцю за неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості грошову суму в розмірі, визначеному договором;

прийняти неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я покупця спеціального майнового права на такий об'єкт;

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

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

1) відомості про замовника будівництва та девелопера будівництва (за наявності):

для юридичної особи: найменування; ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (для юридичної особи - нерезидента - код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру або номер реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи), місцезнаходження;

для фізичної особи - підприємця: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); реєстраційний номер запису про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, місце проживання;

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

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

4) відомості про земельну ділянку, на якій розташовано неподільний об'єкт незавершеного будівництва або подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості (у випадках якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою - за наявності):

а) відомості про власника/користувача земельної ділянки:

для юридичної особи: найменування; ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (для юридичної особи - нерезидента - код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру або номер реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи);

для фізичної особи - підприємця: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); реєстраційний номер запису про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;

б) кадастровий номер земельної ділянки;

в) номер відомостей про право власності/право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

5) номер відомостей про спеціальне майнове право замовника будівництва на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

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

а) функціональне призначення об'єкта;

б) загальна площа об'єкта, функціональне призначення та площа окремих приміщень у складі об'єкта (для неподільного об'єкта незавершеного будівництва) згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта;

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

г) опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання відповідно до [переліку](#), визначеного Кабінетом Міністрів України;

г) клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом;

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

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

9) інформація про те, що продаж неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості є першим;

10) адреса неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості;

11) у разі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості додатково зазначаються:

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

б) основні технічні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості:

функціональне призначення об'єкта;

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

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

опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта відповідно до [переліку](#), визначеного Кабінетом Міністрів України;

в) ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва;

г) номер відомостей про спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

12) графічне зображення схеми будівельного плану неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі;

13) відомості про відсутність речових прав третіх осіб та обтяжень речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі номери відомостей про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);

14) ціна неподільного об'єкта будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості або спосіб її визначення;

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

16) відомості про укладення між замовником будівництва та девелопером будівництва договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта:

назва договору;

дата укладення та номер (за наявності) договору;

найменування сторін договору;

для сторони договору - юридичної особи: найменування; ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (для юридичної особи - нерезидента - код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру або номер реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи);

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

відомості про нотаріуса, який посвідчив договір;

17) підстави та порядок зміни істотних умов договору;

18) підстави та порядок дострокового припинення дії договору;

19) строк повернення покупцю коштів у разі дострокового припинення дії договору, який не може перевищувати 60 календарних днів з дня припинення дії договору;

20) строк повернення покупцю надміру сплачених коштів, якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в договорі купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, який не може перевищувати 60 календарних днів з дня державної реєстрації за покупцем права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна;

21) строк доплати покупцем коштів, якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться більшою за площу, зазначену в договорі купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості;

- 22) відповідальність сторін за несвоєчасне виконання та невиконання умов договору;
- 23) порядок надання покупцю інформації про хід виконання умов договору;
- 24) стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на неподільному об'єкті незавершеного будівництва/майбутньому об'єкті будівництва;
- 25) перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на неподільному об'єкті незавершеного будівництва/майбутньому об'єкті нерухомості та передано покупцю;
- 26) стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на об'єкті будівництва та прибудинковій території;
- 27) перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на об'єкті будівництва, призначеного для забезпечення функціонування такого об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію;
- 28) номери телефонів та адреси для листування сторін.

3. Продавець (замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва) на вимогу покупця зобов'язаний ознайомити його з такими відомостями та документами:

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

2) документи, що підтверджують право власності/право користування замовника будівництва земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт будівництва (якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою - за наявності);

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

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

5) проектна документація на будівництво;

6) звіт про результати експертизи проектної документації на будівництво;

7) відомості (документ) про набуття права на виконання будівельних робіт;

8) договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта - у разі укладення;

9) фінансова звітність про господарську діяльність замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва) за останні два роки (для суб'єктів господарювання, які здійснюють господарську діяльність менше двох років, - за час здійснення господарської діяльності).

4. Спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, сплата ціни якого відповідно до договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється покупцем частинами, до моменту повної сплати ціни

залишається у продавця (крім випадків, якщо договором передбачено перехід до покупця спеціального майнового права до повної сплати ціни неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості).

Перехід спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості від продавця до покупця здійснюється після повної сплати покупцем ціни такого об'єкта (крім випадків, якщо договором передбачено перехід до покупця спеціального майнового права до повної сплати ціни неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості). Таке право переходить до покупця з моменту державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості.

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

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

2) забезпечити передачу покупцю неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості шляхом проведення державної реєстрації спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості на ім'я покупця, який повністю сплатив ціну неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів;

3) забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості на користь покупця, який сплатив частково ціну неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу, крім випадків, визначених пунктом 4 цієї частини;

4) забезпечити проведення державної реєстрації спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості на ім'я покупця, який частково сплатив ціну неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, з одночасною державною реєстрацією обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості на свою користь протягом п'яти робочих днів з дня часткової сплати в обсязі, визначеному договором, - якщо договором передбачено передачу покупцю неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації спеціального майнового права до повної сплати ціни неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості;

5) забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, зареєстрованого на користь замовника будівництва, девелопера будівництва відповідно до пункту 4 цієї частини, ціна якого повністю сплачена покупцем, протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів;

б) видати на вимогу покупця, який повністю сплатив ціну неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, довідку про повну сплату ціни неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, що підтверджує право покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний об'єкт, протягом трьох робочих днів з дня звернення покупця за такою довідкою;

7) забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь замовника будівництва, девелопера будівництва відповідно до частини третьої статті 27³ Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", щодо якого між продавцем та покупцем проведено остаточні розрахунки, протягом п'яти робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків;

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

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

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

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

6. У разі відмови продавця або залишення без відповіді заяви про видачу довідок, передбачених пунктами 6 і 9 частини п'ятої цієї статті, факт оплати може бути встановлений у судовому порядку.

7. Дія положень цієї статті не поширюється на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, щодо яких зареєстровано право власності.

Стаття 14. Друге та наступні відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості

1. Власник спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості має право відчужити такий об'єкт іншій особі (особам):

1) за згодою замовника будівництва та/або девелопера будівництва, та/або управителя фонду фінансування будівництва - якщо власник спеціального майнового права сплатив частково ціну неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості;

2) без згоди замовника будівництва та/або девелопера будівництва, та/або управителя фонду фінансування будівництва - якщо власник спеціального майнового права повністю сплатив ціну майбутнього об'єкта нерухомості.

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

3. Одночасно з вчиненням правочину щодо другого та наступного відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості до нового власника спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості переходять всі права та обов'язки покупця/довірителя за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)/договору про участь у фонді фінансування будівництва. Такий новий власник спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості вважається покупцем/довірителем за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)/договором про участь у фонді фінансування будівництва. У такому разі внесення змін до договору або укладення нового договору не вимагається.

4. Державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості за новим власником спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості здійснюється відповідно до [Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](#).

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

5. Істотними умовами договору про друге та наступні відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості є:

1) назва неподільного об'єкта незавершеного будівництва або подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості;

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

3) відомості про земельну ділянку, на якій розташовано неподільний об'єкт незавершеного будівництва або подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості (якщо законом передбачена

можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою - за наявності):

а) відомості про власника/користувача земельної ділянки:

для юридичної особи: найменування; ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (для юридичної особи - нерезидента - код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру або номер реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи);

для фізичної особи - підприємця: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); реєстраційний номер запису про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;

б) кадастровий номер земельної ділянки;

в) номер відомостей про право власності/право користування замовника будівництва на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

4) відомості про замовника будівництва та девелопера будівництва (за наявності):

для замовника будівництва - юридичної особи: найменування; ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (для юридичної особи - нерезидента - код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру або номер реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи), місцезнаходження;

для замовника - фізичної особи - підприємця: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); реєстраційний номер запису про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, місце проживання;

5) номер відомостей про спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та відомості про осіб, за якими зареєстровано такі права;

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

функціональне призначення об'єкта;

загальна площа об'єкта, функціональне призначення та площа окремих приміщень у складі об'єкта (для неподільного об'єкта незавершеного будівництва) згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта;

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

опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання відповідно до [переліку](#), визначеного Кабінетом Міністрів України;

клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом;

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

8) у разі відчуження майбутнього об'єкта нерухомості додатково зазначаються:

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

б) основні технічні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості:

функціональне призначення об'єкта; секція (під'їзд), поверх, на якому розміщено об'єкт;

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

опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта відповідно до [переліку](#), визначеного Кабінетом Міністрів України;

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

г) номер відомостей про спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

9) відомості про те, що відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості не є першим;

10) адреса неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості;

11) відомості про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі номери відомостей про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);

12) ціна неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості - якщо договір є оплатним;

13) номери телефонів та адреси для листування сторін.

6. До договору про друге та наступні відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості додається договір купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)/договір про участь у фонді фінансування будівництва.

Стаття 15. Особливості відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця

1. Покупець за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, який сплатив частково ціну неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якого зареєстровано обтяження речових прав, має право відступити свої права за таким договором іншій особі (особам).

2. Відступлення права вимоги за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється за згодою продавця за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, а також за згодою продавця за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж).

3. Договір про відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості підлягає нотаріальному посвідченню.

4. У разі відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості іншій особі до такої особи переходять права та обов'язки покупця за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (у тому числі за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)).

5. Відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється з одночасним переведенням боргу на правонабувача. Відступлення таких прав має наслідком перехід обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості на користь правонабувача.

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

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

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

1. Продавець за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) протягом 30 календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта зобов'язаний забезпечити повідомлення власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

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

3. Власник об'єкта нерухомого майна має право у 15-денний строк з дня отримання акта підписати акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна із зазначенням інформації про відсутність претензій щодо об'єкта нерухомого майна або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження до об'єкта нерухомого майна та щодо виявлених будівельних недоліків.

За наявності у власника об'єкта нерухомого майна обґрунтованих зауважень до об'єкта нерухомого майна та щодо виявлених будівельних недоліків продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у 15-денний строк з дня подання зауважень або в інший узгоджений сторонами строк чи забезпечити безоплатне повторне виконання робіт, щодо яких допущено недоліки, встановлення обладнання чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі (обладнання) не нижчої якості.

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

5. Перебіг строків виконання зобов'язань власника об'єкта нерухомого майна зупиняється на час усунення недоліків.

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

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

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

- 1) день вручення попередження власнику об'єкта нерухомого майна під розписку;
- 2) день вручення власнику об'єкта нерухомого майна поштового відправлення;

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

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

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

9. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в договорі купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), продавець зобов'язаний протягом 60 календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повернути покупцю надміру сплачені кошти, якщо інше не встановлено законом. Відмова від цього права чи його обмеження, зокрема за домовленістю між покупцем та продавцем, є нікчемною.

Повернення коштів здійснюється виходячи з ціни 1 квадратного метра загальної площі (іншої вимірної одиниці) неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у договорі купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), якщо інше не встановлено договором.

10. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна над площею, зазначеною у договорі купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), власник об'єкта нерухомого майна зобов'язаний у строк, визначений договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, доплатити продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в договорі, якщо інше не встановлено законом.

Доплата коштів здійснюється виходячи з ціни 1 квадратного метра загальної площі (іншої вимірної одиниці) неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у договорі купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), на підставі розрахунку, наданого продавцем.

11. За результатами остаточних розрахунків між продавцем та власником об'єкта нерухомого майна за об'єкт нерухомого майна продавець видає власнику об'єкта нерухомого майна довідку, що підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна між продавцем та покупцем і є підставою для зняття обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27² Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

Стаття 18. Розірвання договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)

1. Покупець має право вимагати розірвання договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) у разі:

1) порушення строку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (у тому числі складовою якого є майбутній об'єкт нерухомості) більш як на шість місяців, крім випадків, якщо таке порушення зумовлено форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили), що підтверджено у встановленому законом порядку. Перебіг цього строку зупиняється на період оскарження рішень, дій або бездіяльності державних органів, якщо такі рішення, дії або бездіяльність впливають на строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

2) зміни без згоди покупця проектної документації на будівництво подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості, якщо така зміна потребує узгодження з покупцем відповідно до [Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"](#);

3) в інших встановлених законом або договором випадках.

2. Продавець має право вимагати розірвання договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) у разі:

1) прострочення внесення покупцем першого платежу більш як на 30 календарних днів;

2) прострочення внесення покупцем наступних платежів більш як на 45 календарних днів;

3) порушення покупцем встановленого договором терміну внесення платежів більше трьох разів протягом календарного року, при цьому кожне таке прострочення повинно становити не менше 14 календарних днів;

4) в інших встановлених законом випадках.

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

Одностороння відмова продавця від договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) в інших випадках не допускається.

4. Продавець, який має намір розірвати договір купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) в односторонньому порядку, зобов'язаний письмово повідомити про це покупця шляхом:

1) вручення повідомлення покупцю особисто під розписку;

2) поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення;

3) передачі заяви про розірвання договору нотаріусом відповідно до [Закону України "Про нотаріат"](#).

Повідомлення покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної пунктом 1 частини другої цієї статті, здійснюється не менш як за 15 календарних днів до дати розірвання договору.

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

перше повідомлення - не менш як за 20 календарних днів до дати розірвання договору;

друге повідомлення - не менш як через 20 календарних днів після вручення першого повідомлення.

Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання договору є:

1) день вручення повідомлення покупцю під розписку;

2) день вручення покупцю поштового відправлення;

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

Одностороннє розірвання договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь покупця, який сплатив частково ціну неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості.

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

5. У разі розірвання договору з підстав, визначених цією статтею, продавець за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) зобов'язаний повернути покупцю кошти, фактично сплачені за неподільний об'єкт нерухомого майна/майбутній об'єкт нерухомості у строки, визначені договором. Сума коштів, що підлягає поверненню покупцю, може бути змінена з урахуванням суми штрафних санкцій (якщо такі санкції передбачені договором).

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

6. У разі недосягнення згоди між продавцем та покупцем з питань розірвання договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) спір вирішується в судовому порядку.

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

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

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

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

Стаття 21. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності через один місяць з дня його опублікування, але не раніше дня набрання чинності **Законом України "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо сприяння розвитку волонтерської діяльності та діяльності неприбуткових установ та організацій в умовах збройної агресії Російської Федерації проти України"**, крім **пунктів 8-10** цієї статті, які набирають чинності з дня, наступного за днем опублікування цього Закону.

2. Дія цього Закону поширюється на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності цим Законом, з урахуванням особливостей, визначених цією частиною.

На майбутні об'єкти нерухомості, які придбаваються на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва та є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого набуто після набрання чинності цим Законом, та правочини щодо таких майбутніх об'єктів нерухомості поширюються вимоги **статей 2, 4, 5-11, частин другої - шостої статті 13, статей 14-20** цього Закону.

На неподільні об'єкти незавершеного будівництва/майбутні об'єкти житлової нерухомості, які набуваються відповідно до договору про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності цим Законом, та на правочини щодо таких неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості поширюються вимоги **статей 2, 4, 5-11, частин другої - шостої статті 13, статей 14-20** цього Закону з урахуванням особливостей емісії та обігу цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

За рішенням замовника будівництва дія цього Закону може бути поширена на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цим Законом, у

порядку (у тому числі в частині передачі таких об'єктів в іпотеку) та з урахуванням особливостей, визначених Кабінетом Міністрів України.

3. До запровадження державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна відповідно до статті 27³ Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" дія положень статей 17 та 19 цього Закону поширюється на особу, за якою зареєстровано спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

4. Державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт нерухомого майна не проводиться, а державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості проводиться за відсутності такої реєстрації, якщо проектною документацією на реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт передбачено створення нових майбутніх об'єктів нерухомості в існуючому багатоквартирному будинку. У такому разі розмір гарантійної частки визначається у відсотковому відношенні до сукупної (загальної) площі таких майбутніх об'єктів нерухомості відповідно до проектною документації на будівництво.

5. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

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

назву викласти в такій редакції:

"Стаття 120. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності, господарського відання, оперативного управління на об'єкт нерухомого майна (крім багатоквартирного будинку), об'єкт незавершеного будівництва, спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній";

частину дев'яту доповнити новим абзацом першим такого змісту:

"Вимоги частин першої, другої, четвертої, шостої - восьмої цієї статті поширюються на випадки переходу спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва від одного суб'єкта такого права до іншого".

У зв'язку з цим абзац перший вважати абзацом другим;

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

статтю 178 доповнити частиною третьою такого змісту:

"3. Особливості оборотоздатності об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості встановлюються законом";

абзац другий частини третьої статті 331 викласти в такій редакції:

"У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності або спеціального майнового права на нього відповідно до закону";

у статті 384:

частину першу викласти в такій редакції:

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

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

доповнити частиною четвертою такого змісту:

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

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

частину першу статті 575 викласти в такій редакції:

"1. Іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи, а також застава об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості. Подільний об'єкт незавершеного будівництва може бути переданий в іпотеку лише у випадках, визначених законом";

частини першу, другу і четверту статті 577 викласти в такій редакції:

"1. Якщо предметом застави є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, а також в інших випадках, встановлених законом, договір застави підлягає нотаріальному посвідченню, крім випадків, установлених законом.

2. Застава нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості підлягає державній реєстрації у випадках та в порядку, встановлених законом";

"4. Моментом реєстрації застави рухомого майна є дата та час внесення відповідного запису до Державного реєстру обтяжень рухомого майна";

частину четверту статті 597¹ викласти в такій редакції:

"4. До надання кредиту або позики, що забезпечується переданням нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості у довірчу власність, кредитор зобов'язаний запропонувати боржнику надання такого кредиту, позики, можливість забезпечити виконання цих зобов'язань в інший спосіб. Умови кредитного договору, договору позики, що забезпечується переданням майна у довірчу

власність, можуть відрізнятись від умов кредитного договору, договору позики, що забезпечується в інший спосіб";

частину другу статті 597² викласти в такій редакції:

"2. Якщо законом не встановлено інше, об'єктом довірчої власності не можуть бути корпоративні права. Об'єктом довірчої власності не можуть бути подільні об'єкти незавершеного будівництва";

частини четверту і п'яту статті 597³ викласти в такій редакції:

"4. Договір про встановлення довірчої власності на нерухоме майно, неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

5. Довірча власність на нерухоме майно, неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту її реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно";

частину четверту статті 597¹¹ доповнити абзацом другим такого змісту:

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

частину другу статті 597¹² викласти в такій редакції:

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

частину другу статті 631 викласти в такій редакції:

"2. Договір набирає чинності з моменту його укладення, якщо інше не визначено законом або договором";

у статті 635:

частину першу доповнити абзацом п'ятим такого змісту:

"Попередній договір щодо купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості підлягає нотаріальному посвідченню";

доповнити частиною п'ятою такого змісту:

"5. Будь-які платежі на підтвердження зобов'язання за попереднім договором щодо купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості,

а також встановлення інших фінансових зобов'язань сторін, крім штрафних санкцій, за попереднім договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості не допускаються";

частину першу статті 656 викласти в такій редакції:

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

Особливості купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості визначаються законом";

частину першу статті 876 викласти в такій редакції:

"1. Власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено законом або договором";

частину другу статті 1029 після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

"Довірча власність на отримане в управління нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту її державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно".

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

частину другу статті 1031 викласти в такій редакції:

"2. Договір управління нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості підлягає нотаріальному посвідченню";

частини другу і третю статті 1225 викласти в такій редакції:

"2. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд, об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності/спеціальне майнове право, переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені.

3. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд, об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності/спеціальне майнове право, переходить право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом";

статтю 1232¹ викласти в такій редакції:

"**Стаття 1232¹**. Спадкування прав та обов'язків за договором оренди житла з викупом, договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), договором про участь у фонді фінансування будівництва

1. До спадкоємців переходять усі права та обов'язки за договором оренди житла з викупом, договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного

будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), договором про участь у фонді фінансування будівництва, які мав спадкодавець.

2. Відмова спадкоємців від договору оренди житла з викупом, договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), договору про участь у фонді фінансування будівництва здійснюється у порядку, встановленому статтею 1273 цього Кодексу.

3. Дострокове припинення договору оренди житла з викупом, договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), договору про участь у фонді фінансування будівництва за ініціативою спадкоємців здійснюється у порядку, визначеному законом.

4. Спадкування прав та обов'язків за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), договору про участь у фонді фінансування будівництва є підставою для державної реєстрації за спадкоємцем спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості та/або обтяження речових прав на такий об'єкт";

3) **частину третю** статті 4 Закону України "Про інвестиційну діяльність" (Відомості Верховної Ради України, 1991 р., № 47, ст. 646 із наступними змінами) виключити;

4) **частину другу** статті 13 Закону України "Про заставу" (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 47, ст. 642 із наступними змінами) викласти в такій редакції:

"У випадках, якщо предметом застави є нерухоме майно, неподільні об'єкти незавершеного будівництва (подільні об'єкти незавершеного будівництва у випадках, визначених законом), майбутні об'єкти нерухомості, космічні об'єкти, договір застави нотаріально посвідчується на підставі відповідних правовстановлюючих документів. Нотаріальне посвідчення договору застави нерухомого майна здійснюється за місцезнаходженням (місцем реєстрації) цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін договору, договору застави космічних об'єктів - за місцем реєстрації цих об'єктів";

5) у **Законі України** "Про нотаріат" (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 39, ст. 383 із наступними змінами):

пункт 9 частини першої статті 34 викласти в такій редакції:

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

пункт 1 частини першої статті 38 викласти в такій редакції:

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

частину третю статті 46¹ викласти в такій редакції:

"Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості обов'язково використовує також відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва";

[статтю 55](#) викласти в такій редакції:

"Стаття 55. Посвідчення договорів про відчуження та заставу майна

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

Договори про відчуження та заставу об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", посвідчуються з урахуванням вимог зазначеного закону. Договори про заставу подільних об'єктів незавершеного будівництва посвідчуються за умови, що такий об'єкт може бути предметом застави відповідно до закону.

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

У разі наявності заборони договір про відчуження майна, обтяженого боргом, посвідчується лише за згодою кредитора і набувача на укладення такого договору.

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

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

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

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

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

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

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

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

Іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є майбутній об'єкт нерухомості, що є складовою частиною подільного об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого отримано після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", власником спеціального майнового права щодо якого є треті особи, а

іпотекодавець набуде спеціальне майнове право після укладення такого договору, посвідчується до моменту оформлення в установленому законом порядку спеціального майнового права іпотекодавця на такий об'єкт.

Після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності іпотекодавця на нерухомість, що є предметом іпотеки, згідно із статтею 27³ Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" така нерухомість продовжує бути предметом іпотеки. У разі відмінностей між характеристиками нерухомості, зазначеними в іпотечному договорі, та характеристиками такої нерухомості після закінчення будівництва та державної реєстрації права власності іпотекодавця на нерухомість (зміна площі нерухомості, зміни у плануванні приміщень тощо) нотаріус на підставі документа, що підтверджує право власності на нерухомість, або на підставі відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (за наявності державної реєстрації права власності на таке майно) зобов'язаний за зверненням іпотекодержателя зробити відмітку про нові характеристики нерухомості на примірнику іпотечного договору, що належить іпотекодержателю. При проставленні відмітки на примірнику іпотечного договору відповідно до цього абзацу нотаріус не має права вимагати додаткових документів та згоди іпотекодавця.

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

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

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

При посвідченні угоди про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення перевіряється дотримання встановлених [Земельним кодексом України](#) вимог до набувачів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, у тому числі обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа. Така перевірка здійснюється з використанням відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань. Якщо за результатами перевірки виявлено невідповідність таким вимогам, нотаріус відмовляє у посвідченні угоди.

При посвідченні угоди про відчуження земельної ділянки, щодо якої встановлено переважне право купівлі, перевіряється дотримання передбачених законом вимог щодо реалізації такого переважного права";

б) **підпункт 2** пункту "а" частини першої статті 31 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., № 24, ст. 170 із наступними змінами) виключити;

7) **устатті 1** Закону України "Про архітектурну діяльність" (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 31, ст. 246 із наступними змінами):

у частині першій:

абзац восьмий викласти в такій редакції:

"завдання на проектування - документ, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника будівництва (далі - замовник) до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта архітектури, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і який складається відповідно до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, технічних умов";

абзац одинадцятий виключити;

доповнити частиною другою такого змісту:

"Термін "замовник будівництва" вживається в цьому Законі у значенні, наведеному в Законі України "Про регулювання містобудівної діяльності";

8) абзаци **другий** і **третій** частини другої статті 3 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 47, ст. 251; 2004 р., № 15, ст. 229) викласти в такій редакції:

"майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності;

майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (право володіння, розпорядження, користування), спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, а також інші специфічні права (право на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та право вимоги";

9) у **Законі України** "Про іпотеку" (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 313 із наступними змінами):

статті 1 і 2 викласти в такій редакції:

"Стаття 1. Визначення термінів

У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

боржник - іпотекодавець або інша особа, відповідальна перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання;

вищий пріоритет - пріоритет, встановлений раніше будь-якого іншого пріоритету щодо одного й того самого нерухомого майна;

іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника у порядку, встановленому цим Законом;

іпотекодавець - особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання свого зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель;

іпотекодержатель - кредитор за основним зобов'язанням;

майновий поручитель - особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи - боржника;

наступна іпотека - передання в іпотеку нерухомого майна, що вже є предметом іпотеки за попереднім іпотечним договором;

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 (іпотека) об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості регулюється за правилами, визначеними цим Законом, з дотриманням вимог, встановлених Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому". Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів регулюється за правилами, визначеними цим Законом;

нижчий пріоритет - пріоритет, встановлений пізніше пріоритету будь-якого іншого пріоритету щодо одного й того самого нерухомого майна;

основне зобов'язання - зобов'язання боржника за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу, а також зобов'язання, що виникає з інших підстав, виконання якого забезпечено іпотекою;

пріоритет - переважне право однієї особи щодо права іншої особи на те саме нерухоме майно.

Терміни "неподільний об'єкт незавершеного будівництва", "подільний об'єкт незавершеного будівництва", "об'єкт незавершеного будівництва", "майбутній об'єкт нерухомості" вживаються в цьому Законі у значеннях, наведених у Законі України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

Стаття 2. Законодавство про іпотеку

Законодавство України про іпотеку базується на [Конституції України](#) і складається з [Цивільного кодексу України](#), [Господарського кодексу України](#), [Земельного кодексу України](#), законів України "Про нотаріат", "Про гарантування речових прав на об'єкти

нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", цього Закону та інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України";

устатті 5:

після частини другої доповнити новою частиною такого змісту:

"Предметом іпотеки може бути об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною об'єкта незавершеного будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", за умови дотримання вимог Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому". Подільний об'єкт незавершеного будівництва може бути предметом іпотеки виключно у випадку, передбаченому Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

У зв'язку з цим частини третю - восьму вважати відповідно частинами четвертою - дев'ятою;

перше речення частини четвертої викласти в такій редакції: "Частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності/спеціального майнового права на неї як на окремий об'єкт нерухомості, якщо інше не встановлено цим Законом";

назву і частини першу - третю статті 6 викласти в такій редакції:

"Стаття 6. Умови передачі об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості в іпотеку

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

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

Якщо будівля (споруда), об'єкт незавершеного будівництва, що передаються в іпотеку, розташовані на земельній ділянці, яка належить іпотекодавцю на праві власності, така будівля (споруда), об'єкт незавершеного будівництва підлягають передачі в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій вона розташована. Якщо така земельна ділянка належить іншій особі та була передана іпотекодавцю в оренду (користування) після звернення стягнення на будівлю (споруду), об'єкт незавершеного будівництва, новий власник набуває

права і обов'язки, які мав іпотекодавець за правочином, яким встановлено умови оренди (користування) такої земельної ділянки";

у статті 13:

третє речення частини першої викласти в такій редакції: "Наступна іпотека, предметом якої є декілька об'єктів, що належать різним особам і є предметом попередньої іпотеки, допускається за згодою власників (власників спеціального майнового права) усіх об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, переданих у спільну іпотеку";

друге речення частини третьої викласти в такій редакції: "Якщо попередній іпотекодержатель не скористався цим правом, попередня іпотека є дійсною до повного задоволення вимоги попереднього іпотекодержателя за основним зобов'язанням, а право власності (спеціальне майнове право) на предмет іпотеки переходить до нового власника (власника спеціального майнового права) разом із обтяженням такого майна попередньою іпотекою";

назву і частину першу статті 14 викласти в такій редакції:

"Стаття 14. Особливості іпотеки об'єктів права державної чи комунальної власності (спеціального майнового права держави або територіальної громади)

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

назву і частину другу статті 16 викласти в такій редакції:

"Стаття 16. Особливості іпотеки об'єктів незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

"Передача в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій розташований такий об'єкт (якщо така земельна ділянка належить іпотекодавцю на праві власності), та відповідного об'єкта незавершеного будівництва";

доповнити статтею 16¹ такого змісту:

"Стаття 16¹. Особливості іпотеки об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після

набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому"

Передача в іпотеку неподільного об'єкта незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій розташований такий об'єкт (якщо така земельна ділянка належить іпотекодавцю на праві власності), та відповідного неподільного об'єкта незавершеного будівництва.

Подільний об'єкт незавершеного будівництва може бути переданий в іпотеку виключно у випадку, передбаченому [Законом України](#) "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю". Передача в іпотеку подільного об'єкта незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку:

- 1) прав на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт (якщо така земельна ділянка належить іпотекодавцю на праві власності);
- 2) відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва;
- 3) майбутніх об'єктів нерухомості, які є складовою частиною такого подільного об'єкта незавершеного будівництва.

На дату укладення іпотечного договору об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості має бути вільний від обтяжень та речових прав третіх осіб, якщо інше не встановлено законом або договором.

Обтяження об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

Після завершення будівництва закінчений будівництвом об'єкт або його частина (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо) залишається предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору.

Відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, що обтяжені іпотекою, здійснюється у порядку, визначеному законом, за погодженням з іпотекодержателем та за умови внесення відповідних змін до іпотечного договору.

Неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, який обтяжений іпотекою та спеціальне майнове право на який належить замовнику будівництва/девелоперу будівництва, може бути відчужений після припинення іпотеки та державної реєстрації її припинення.

Неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, який обтяжений іпотекою та спеціальне майнове право на який належить особі, іншій ніж замовник будівництва/девелопер будівництва, може бути відчужений за погодженням з іпотекодержателем, а також замовником будівництва/девелопером будівництва (у разі якщо за відповідний об'єкт сплачено частково ціну та встановлено обтяження на користь замовника будівництва/девелопера будівництва).

У разі переходу права власності або спеціального майнового права на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва,

іпотека є дійсною для набувача відповідного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості навіть у випадку, якщо до відома набувача не доведена інформація про обтяження об'єкта іпотекою.

Звернення стягнення на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом іпотеки за іпотечним договором, для задоволення вимог іпотекодержателя здійснюється у порядку та спосіб, визначені законодавством та іпотечним договором";

абзац четвертий частини першої статті 17 викласти в такій редакції:

"набуття іпотекодержателем права власності (спеціального майнового права) на предмет іпотеки";

у **статті 18**:

пункт 3 частини першої викласти в такій редакції:

"3) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані, у тому числі ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до укладення іпотечного договору), кадастровий номер. У разі іпотеки земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення";

частину третю викласти в такій редакції:

"Іпотечний договір може містити інші положення, зокрема визначення суми, на яку має бути застрахований предмет іпотеки, посилання на документ, що підтверджує право власності (спеціальне майнове право) іпотекодавця на предмет іпотеки, відомості про обмеження та обтяження прав іпотекодавця на предмет іпотеки, визначення способу звернення стягнення на предмет іпотеки";

друге речення **частини першої** статті 21 викласти в такій редакції: "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";

статтю 23 викласти в такій редакції:

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

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

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

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

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

Вимоги частин першої - четвертої цієї статті не застосовуються, якщо на момент переходу від іпотекодавця до іншої особи спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом іпотеки, у Державному реєстрі прав на нерухоме майно була відсутня інформація про обтяження спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості іпотекою, і така особа не знала і не могла знати про наявність іпотеки. У такому разі задоволення вимоги іпотекодержателя може здійснюватися за рахунок іншого майна боржника";

у статті 36:

абзац другий частини третьої викласти в такій редакції:

"передачу іпотекодержателю права власності (спеціального майнового права) на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 цього Закону";

абзац третій частини п'ятої викласти в такій редакції:

"порядок визначення вартості, за якою іпотекодержатель набуває право власності/спеціальне майнове право на предмет іпотеки";

абзаци перший і другий частини восьмої викласти в такій редакції:

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

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

статтю 37 викласти в такій редакції:

"Стаття 37. Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки

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

(спеціального майнового права) на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.

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

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

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

Іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність або спеціальне майнове право на нього за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності. У разі набуття права власності (спеціального майнового права) на предмет іпотеки іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

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

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

частину десяту статті 38 викласти в такій редакції:

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

абзац третій частини першої статті 39 викласти в такій редакції:

"опис нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, за рахунок якого підлягають задоволенню вимоги іпотекодержателя";

10) у Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 52, ст. 377 із наступними змінами):

у статті 2:

у частині першій:

абзаци п'ятнадцятий і сімнадцятий викласти в такій редакції:

"фонд операцій з нерухомістю - кошти, отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість та інше майно, спеціальне майнове право на об'єкти інвестування та доходи, набуті від управління цими коштами, в тому числі спеціальне майнове право на об'єкти інвестування та права вимоги, набуті за договорами про участь у фонді фінансування будівництва";

"відкріплення об'єкта інвестування від довірителя - припинення правовідносин, встановлених між управителем ФФБ та довірителем щодо закріпленого за довірителем об'єкта інвестування, внаслідок чого припиняється спеціальне майнове право довірителя на об'єкт інвестування та/або довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому цим Законом";

доповнити абзацом тридцять шостим такого змісту:

"договір про участь у ФФБ - договір, відповідно до якого одна сторона (довіритель) передає кошти в управління управителю ФФБ, а друга сторона (управитель ФФБ) зобов'язана закріпити за довірителем об'єкт інвестування, забезпечити державну реєстрацію за довірителем спеціального майнового права на об'єкт інвестування, здійснити інші дії, визначені цим Законом та Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

доповнити частиною другою такого змісту:

"Інші терміни вживаються в цьому Законі у таких значеннях:

термін "**пов'язані особи**" - у значенні, наведеному в Податковому кодексі України;

терміни "гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна", "майбутній об'єкт нерухомості", "подільний об'єкт незавершеного будівництва", "спеціальне майнове право" - у значеннях, наведених у Законі України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

у статті 7:

частину другу викласти в такій редакції:

"Управителю фонду забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва у разі відсутності:

у забудовника права на виконання будівельних робіт;

державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування за забудовником;

державної реєстрації права довірчої власності на ім'я управителя відповідно до закону";

після частини другої доповнити двома новими частинами такого змісту:

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

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

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

[статті 9 і 10](#) викласти в такій редакції:

"Стаття 9. Укладання договору між управителем та забудовником

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

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

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

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

2) положення про домовленість між забудовником та управителем ФФБ, за яким зареєстровано право довірчої власності на всі майбутні об'єкти нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва, про залишення обтяження на об'єкти інвестування, включені до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна, або припинення такого обтяження;

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

4) номер відомостей про спеціальне майнове право забудовника на об'єкти інвестування, які передаються управителю в управлінні на праві довірчої власності, в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

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

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

7) положення про надання управителю прав на забезпечення державної реєстрації на ім'я установників спеціального майнового права на об'єкти інвестування або обтяження речових прав забудовника на користь установників, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості;

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

9) зобов'язання забудовника після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію передати об'єкти інвестування довірцелям ФФБ за актами приймання-передачі об'єктів інвестування відповідно до цього Закону та Правил ФФБ;

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

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

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

Управитель визначає банк, в якому відкриваються поточний рахунок забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкта будівництва. Ця умова включається забудовником до договорів підряду та інших договорів, пов'язаних із спорудженням об'єкта будівництва.

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

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

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

Стаття 10. Особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника

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

В іпотечному договорі передбачаються:

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

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

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

За кожним об'єктом будівництва забудовник та управитель укладають:

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

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

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

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

Днем вручення повідомлення про необхідність усунення порушень є:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

У разі невиконання забудовником умов договору управитель має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства.

З метою гарантування добудови об'єкта будівництва забудовник та управитель фонду фінансування будівництва, за яким зареєстровано право довірчої власності на всі майбутні об'єкти нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва, можуть домовитися про залишення обтяження на об'єкти інвестування, включені до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна".

у статті 12:

абзац другий частини четвертої замінити двома новими абзацами такого змісту:

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

забезпечення проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довірительів, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості за договором про участь у ФФБ, а також строки проведення управителем такої реєстрації".

У зв'язку з цим абзац третій вважати абзацом четвертим;

доповнити частиною сьомою такого змісту:

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

частину першу статті 13 викласти в такій редакції:

"Система функціонування ФФБ передбачає:

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

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

затвердження Правил ФФБ;

відкриття управителем ФФБ фінансування об'єктів будівництва;

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

укладання управителем ФФБ договору з довірительом про участь у ФФБ;

внесення довірительом коштів до ФФБ та передачу їх управителю ФФБ в управлінні за договором про участь у ФФБ;

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

відкриття управителем ФФБ рахунку довірителя у системі обліку прав вимоги довірительів ФФБ;

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

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

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

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

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

фінансування управителем ФФБ спорудження об'єктів будівництва;

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

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

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

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

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

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

здійснення довірителем остаточних розрахунків з управителем за даними про фактичну площу об'єктів інвестування;

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

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

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

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

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

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

у статті 14:

у частині п'ятій:

абзац дев'ятий викласти в такій редакції:

"відомості про об'єкт будівництва із зазначенням його місця розташування та технічних характеристик, ідентифікаторів об'єкта будівництва та об'єкта інвестування, ідентифікатора об'єкта будівництва (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до укладення договору)";

доповнити абзацом дев'ятнадцятим такого змісту:

"інші істотні умови, визначені частиною другою статті 13 Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

частини сьому і дев'яту викласти в такій редакції:

"На вимогу довірителя управитель ФФБ зобов'язаний ознайомити довірителя з відомостями та документами з даними про забудовника та про об'єкт будівництва,

визначеними частиною третьою статті 13 Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

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

у статті 15:

абзац третій частини четвертої викласти в такій редакції:

"управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим довірительом, забезпечує проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довірителя, який сплатив частково ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування, забезпечує проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт інвестування на ім'я довірителя, який повністю сплатив ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування, та зобов'язується, за умови виконання довірительом своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ, включити довірителя до переліку довірительів, яким забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування. За недотримання управителем цієї вимоги, що призвело до закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше довірительами, управитель несе відповідальність власним майном";

абзаци другий, шостий, сьомий і дев'ятий частини дев'ятої викласти в такій редакції:

"прийняття в управління на правах довірчої власності об'єктів на об'єкті інвестування від забудовника";

"оформлення операції зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги довірителя на вимірні одиниці об'єкта інвестування третім особам з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на об'єкт інвестування/обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірителя, який сплатив частково ціну такого об'єкта;

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

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

абзац одинадцятій частини дванадцятої викласти в такій редакції:

"закріплений за довірителем об'єкт інвестування, у тому числі ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будівлі, споруди, а також об'єкта інвестування) та номер відомостей про спеціальне майнове право на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно";

частину чотирнадцяту викласти в такій редакції:

"У разі відмови довірителя від участі у ФФБ управитель виплачує довірителю кошти відповідно до цього Закону, Правил ФФБ і договору про участь у ФФБ та вилучає у довірителя свідоцтво про участь у ФФБ, забезпечує державну реєстрацію припинення спеціального майнового права довірителя на об'єкт інвестування або державну реєстрацію припинення обтяження речових прав, встановленого на користь довірителя, який сплатив частково ціну об'єкта інвестування";

у статті 16:

абзац четвертий частини четвертої викласти в такій редакції:

"договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта - у разі укладення такого договору";

перше речення частини шостої викласти в такій редакції: "У разі припинення права на виконання будівельних робіт забудовник повідомляє управителя про необхідність припинення фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ протягом 10 банківських днів з дня настання такої обставини";

у статті 18:

абзац п'ятий частини першої викласти в такій редакції:

"збільшення строків будівництва більш як на 90 днів порівняно із строками, зазначеними в договорі між управителем та забудовником станом на день його підписання";

частини другу і третю викласти в такій редакції:

"У разі виявлення управителем ризику порушення умов договору він має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків із довірителями відповідно до вимог статті 20 цього Закону, що виходять із ФФБ у зв'язку з розірванням договору про участь у ФФБ, передання всієї дозвільної, виконавчої, технічної та іншої документації, необхідної для завершення будівництва об'єкта, прийняття його в експлуатацію у встановленому законодавством порядку та передання об'єктів інвестування установникам, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначених цим Законом.

Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або передати право власності/спеціальне майнове право на предмет іпотеки (майнові права на предмет іпотеки - для об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна,

які будуть споруджені в майбутньому") управителю з додержанням вимог статті 10 цього Закону, якщо інше не передбачене договором";

у статті 19:

назву викласти в такій редакції:

"Стаття 19. Взаємодія управителя ФФБ, забудовника та довірителя після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію";

частини другу і третю викласти в такій редакції:

"Управитель ФФБ надає забудовнику перелік довірителів, які набули спеціальне майнове право на об'єкти інвестування відповідно до договорів про участь у ФФБ (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, - для об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому"), і повідомляє кожного довірителя про прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію документа, що підтверджує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

На підставі даних про фактичну загальну площу об'єкта інвестування управитель ФФБ та довіритель здійснюють остаточні розрахунки відповідно до Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", за результатами яких управитель ФФБ видає довірителю в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку, що підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт інвестування між управителем ФФБ та довірителем";

абзаци перший і чотирнадцятий частини четвертої викласти в такій редакції:

"У довідці про проведення остаточних розрахунків за об'єкт інвестування між управителем ФФБ та довірителем";

"номер об'єкта будівництва та його адреса";

частину п'яту викласти в такій редакції:

"Отриману від управителя ФФБ довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, який є складовою частиною об'єкта будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого отримано до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", довіритель надає забудовнику для подальшої державної реєстрації за довірителем права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, здійснюється відповідно до [Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](#). Для довірителів ФФБ, які складають спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, уповноважені органи, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухомість, зобов'язані зареєструвати збудований об'єкт інвестування на ім'я управителя ФОН або

управителя системи ФОН-ФФБ, із відповідною позначкою, для подальшого здійснення управителем ФОН або управителем системи ФОН-ФФБ операцій з цією нерухомістю відповідно до цього Закону, Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН";

абзац перший частини шостої викласти в такій редакції:

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

перше речення частини одинадятої викласти в такій редакції: "Державна реєстрація права власності на житло, що є складовою частиною об'єкта, право на виконання будівельних робіт щодо якого виникло до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", здійснюється забудовником самостійно та за власний рахунок після підписання складеного забудовником акта приймання-передачі об'єкта інвестування";

частину дванадцяту викласти в такій редакції:

"Державна реєстрація права власності на нежитлові приміщення, що є складовою частиною об'єкта, право на виконання будівельних робіт щодо якого виникло до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", здійснюється довірителем самостійно та за власний рахунок на підставі документів, отриманих від забудовника";

у статті 20:

частину другу викласти в такій редакції:

"При відкріпленні від довірителя об'єкта інвестування управитель також відкріплює від довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування та забезпечує державну реєстрацію припинення спеціального майнового права довірителя на об'єкт інвестування (державну реєстрацію припинення обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірителя, який сплатив частково ціну об'єкта інвестування). З моменту відкріплення об'єкта інвестування від довірителя та державної реєстрації припинення спеціального майнового права довірителя на об'єкт інвестування (державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірителя, який сплатив частково ціну об'єкта 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 в порядку, визначених Правилами фонду";

абзац четвертий частини третьої виключити;

частини дванадцяту і чотирнадцяту викласти в такій редакції:

"Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписав акт приймання-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування і не подав у письмовій формі зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо об'єкта будівництва та об'єкта інвестування відповідно до статті 19 цього Закону, управління майном припиняється";

"Щодо об'єкта інвестування, відкріпленого від довірителя, управитель відповідно до умов частини дев'ятої статті 14 цього Закону може укласти договір про участь у ФФБ з іншим довірителем та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути спеціальне майнове право на цей об'єкт інвестування (майнові права - для об'єкта, який є складовою частиною об'єкта будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого отримано до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому") забудовникові";

абзац третій частини четвертої статті 25 викласти в такій редакції:

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

абзац шостий частини першої статті 27 викласти в такій редакції:

"забезпечення проведення реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування (обтяження речових прав на користь управителя ФОН, який сплатив частково ціну об'єкта інвестування), права власності на нерухомість, набуту від здійснення операцій з нерухомістю, на ім'я управителя ФОН або управителя системи ФОН-ФФБ, який діє як довірчий власник";

частину шосту статті 32 викласти в такій редакції:

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

частини першу і шосту статті 50 викласти в такій редакції:

"Банк надає кредит довірителю ФФБ на умовах, визначених у 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 спеціальне майнове право на об'єкт інвестування третім особам, частково отримати кошти з ФФБ або відмовитися від участі у ФФБ";

розділ VI "Прикінцеві положення" доповнити пунктом 3¹ такого змісту:

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

здійснення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, обтяження речових прав, встановленого на користь довірителя фонду фінансування будівництва, який сплатив частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості, визначення та державної реєстрації обтяження гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна;

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

обов'язковості зазначення у документах (у випадках, визначених цим Законом) номера відомостей про спеціальне майнове право на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

заборони, визначеної частиною сьомою статті 12 цього Закону.

Залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", здійснюється відповідно до законодавства, яке діяло до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

11) у [Законі України "Про кооперацію"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 5, ст. 35 із наступними змінами):

[статтю 6](#) після частини другої доповнити новою частиною такого змісту:

"Права учасників (членів) кооперативу та його статутних органів, визначені законом, не можуть бути звужені (обмежені) установчими документами кооперативу, рішеннями його статутних органів чи правочинами між кооперативом та його учасниками (членами). Положення установчих документів кооперативу, рішення його статутних органів чи правочини між кооперативом та його учасниками (членами), які звужують (обмежують) права учасників (членів) кооперативу, визначені законом, є нікчемними".

У зв'язку з цим частину третю вважати частиною четвертою;

[статтю 14](#) після частини другої доповнити новою частиною такого змісту:

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

У зв'язку з цим частину третю вважати частиною четвертою;

[статтю 21](#) після частини другої доповнити новою частиною такого змісту:

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

У зв'язку з цим частини третю і четверту вважати відповідно частинами четвертою і п'ятою;

12) у [Законі України "Про рекламу"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 8, ст. 62 із наступними змінами):

у [пункті 12](#) частини першої статті 8:

абзац п'ятий викласти в такій редакції:

"якщо залучення коштів фізичних та юридичних осіб (у тому числі в управління) для спорудження таких об'єктів здійснюється без дотримання вимог Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

доповнити абзацом шостим такого змісту:

"без розміщення на веб-сайті замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) інформації, визначеної Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" (у разі продажу житлових приміщень)";

[частину першу](#) статті 25¹ викласти в такій редакції:

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

1) за наявності у замовника будівництва права власності або права користування земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт, що рекламується, крім випадків, якщо відповідно до закону виконання будівельних робіт може здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи право користування земельною ділянкою;

2) за наявності у замовника будівництва права на виконання будівельних робіт на конкретному об'єкті, що рекламується, отриманого відповідно до [Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"](#);

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

4) за умови що залучення коштів фізичних та юридичних осіб (у тому числі в управління) для спорудження таких об'єктів здійснюється відповідно до Закону України

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

Така реклама, крім реклами на радіо, має містити:

реквізити документів, визначених цією частиною;

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

адресу веб-сайту замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності), на якому розміщена інформація, визначена Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" (у разі продажу житлових приміщень);

у частині першій статті 26:

абзац другий викласти в такій редакції:

"центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів, - щодо захисту прав споживачів реклами (у тому числі щодо спорудження житлового будинку)";

абзац восьмий виключити;

13) у Законі України "Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні" (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 15, ст. 232 із наступними змінами):

абзац п'ятий статті 3 викласти в такій редакції:

"місце проживання - житло з присвоєною у встановленому законом порядку адресою, в якому особа проживає, а також апартаменти (крім апартаментів у готелях), кімнати та інші придатні для проживання об'єкти нерухомого майна, заклад для бездомних осіб, інший надавач соціальних послуг з проживанням, стаціонарна соціально-медична установа та інші заклади соціальної підтримки (догляду), в яких особа отримує соціальні послуги";

частину третю статті 5 викласти в такій редакції:

"Іноземці та особи без громадянства, які на законних підставах перебувають на території України, мають право на вибір місця проживання, крім обмежень, встановлених статтею 13 цього Закону";

14) частину десяту статті 4¹ Закону України "Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності" (Відомості Верховної Ради України, 2005 р., № 48, ст. 483 із наступними змінами) викласти в такій редакції:

"10. Розгляд документів, поданих для отримання документа дозвільного характеру, може бути зупинено на підставі судового рішення";

15) частину першу статті 26 Закону України "Про захист прав споживачів" (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 7, ст. 84) доповнити пунктом 14 такого змісту:

"14) здійснювати контроль за розкриттям замовником будівництва (девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва) інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок) та накладати штраф за порушення вимог щодо розкриття такої інформації";

16) у [Законі України](#) "Про регулювання містобудівної діяльності" (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 34, ст. 343 із наступними змінами):

у [статті 1](#):

пункт 4 частини першої викласти в такій редакції:

"4) замовник будівництва (далі - замовник) - фізична чи юридична особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у власності чи управлінні будівлю/споруду і має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт. У разі виконання підготовчих/будівельних робіт щодо багатоквартирного будинку замовником будівництва може бути об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель багатоквартирного будинку чи житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснюватиме утримання такого будинку на підставі рішення (договору) співвласників багатоквартирного будинку";

частину другу доповнити абзацом третім такого змісту:

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

[абзац сьомий](#) пункту 6 частини першої статті 22² викласти в такій редакції:

"енергетичні сертифікати об'єктів будівництва та будівель згідно із [Законом України](#) "Про енергетичну ефективність будівель" (вхідні, проміжні та результативні показники енергетичної ефективності будівлі, які були використані при здійсненні розрахунку, договори про сертифікацію енергетичної ефективності будівлі, укладені відповідно до [Закону України](#) "Про електронні довірчі послуги", у разі їх укладення через електронний кабінет)";

[статтю 22³](#) доповнити частиною шостою такого змісту:

"6. Підтвердженням надходження та доступності електронного документа, відомостей, повідомлення користувачу електронного кабінету є повідомлення про доставку в текстовому форматі, що відправляється з електронного кабінету такого користувача автоматично програмними засобами електронної системи до електронного кабінету відправника - користувача електронного кабінету. Повідомлення про доставку містить дату та час доставки електронного документа, відомостей користувачу електронного кабінету.

Датою отримання електронного документа, відомостей, повідомлення є дата, зазначена у повідомленні про доставку. У разі якщо доставка документа відбулася у неробочий час робочого дня або у неробочий день, датою отримання електронного документа, відомостей,

повідомлення користувачем електронного кабінету вважається наступний робочий день. Якщо доставка відбулася у вихідний, святковий або неробочий день, датою отримання електронного документа, відомостей, повідомлення користувачем електронного кабінету вважається перший робочий день, що настає за вихідним, святковим або неробочим днем";

у частині п'ятій статті 26:

доповнити пунктом 3¹ такого змісту:

"3¹) отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених цим Законом";

після пункту 4 доповнити новим пунктом 4¹ такого змісту:

"4¹) державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості у випадках, визначених законом".

У зв'язку з цим пункт 4¹ вважати пунктом 4²;

пункт 6 викласти в такій редакції:

"6) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію у випадках, визначених цим Законом, об'єкт (його складову)";

статтю 31 доповнити частиною дванадцятою такого змісту:

"12. У разі державної реєстрації спеціального майнового права або обтяження речових прав на користь осіб, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості, коригування проектною документацією на будівництво здійснюється за згодою відповідної особи, якщо таке коригування стосується:

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

2) зменшення площі технічного поверху, даху, підвалу та інших допоміжних приміщень (більш як на 5 відсотків площі відповідного приміщення, визначеної затвердженою проектною документацією на будівництво), яке відбулося у зв'язку з формуванням нових майбутніх об'єктів нерухомості, - за згодою всіх власників спеціального майнового права та осіб, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт;

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

4) зміни кількості поверхів об'єкта будівництва - за згодою власників спеціального майнового права або осіб, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, об'єкти яких розташовані на суміжному поверсі з поверхом, який додається або виключається, або на поверхах, які виключаються;

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

6) зміни загальної площі майбутнього об'єкта нерухомості, визначеної затвердженою проектною документацією на будівництво, на 10 відсотків і більше - за згодою відповідного власника спеціального майнового права або особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якої встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт;

7) виключення об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості з проектної документації на будівництво - за згодою власника спеціального майнового права або особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якої встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, а також іншого обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав.

Замовник повідомляє про необхідність надання згоди на коригування проектної документації на будівництво власників спеціального майнового права та осіб, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, в один із таких способів:

через електронний кабінет та/або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронною системою, користувачами якої є замовник та відповідна особа (за наявності);

у паперовій формі шляхом вручення повідомлення під розписку або поштовим відправленням з описом вкладення.

Повідомлення про необхідність надання згоди на коригування проектної документації на будівництво повинно містити:

опис змін до проектної документації на будівництво, які потребують надання згоди;

строк для надання згоди на коригування/заперечення коригування проектної документації на будівництво, який не може становити менше 10 робочих днів з дня отримання відповідного повідомлення;

поштову адресу, на яку надсилається згода на коригування/заперечення коригування проектної документації на будівництво, - у разі направлення такої згоди/заперечення поштовим відправленням.

Згода на коригування/заперечення коригування проектної документації на будівництво надається власниками спеціального майнового права та особами, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, у строк, визначений у повідомленні про необхідність надання згоди на коригування проектної документації на будівництво, в один із таких способів:

через електронний кабінет та/або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронною системою, користувачами якої є замовник та відповідна особа (у разі їх наявності);

у паперовій формі шляхом вручення особисто або поштовим відправленням.

За бажанням власника спеціального майнового права або особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якої встановлено обтяження речових прав на відповідний об'єкт, справжність підпису на такій згоді/запереченні може бути нотаріально засвідчена. У такому разі згода на коригування/заперечення коригування проектної документації на будівництво завантажується до електронної системи нотаріусом.

У разі якщо замовник у 30-денний строк з дати направлення повідомлення про необхідність надання згоди на коригування проектної документації на будівництво не отримав від власника спеціального майнового права або особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якої встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, згоди на коригування/заперечення коригування проектної документації на будівництво, таке коригування до проектної документації на будівництво вважається погодженим, крім коригування, визначеного пунктами 5 і 7 цієї частини.

У разі направлення повідомлення про необхідність надання згоди на коригування проектної документації на будівництво власнику спеціального майнового права або особі, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якої встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, поштовим відправленням днем отримання такого повідомлення вважається:

день вручення поштового відправлення;

день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи про відсутність особи за адресою для листування.

Дія положень цієї частини поширюється на отримання згоди на коригування проектної документації на будівництво від обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав, у випадку, визначеному пунктом 7 цієї частини";

частину третю статті 33 доповнити абзацом четвертим такого змісту:

"Особі, визначені цією частиною, можуть виконувати функції замовника за умови дотримання вимог, визначених пунктом 4 частини першої статті 1 цього Закону, з урахуванням особливостей, визначених [Законом України "Про концесію"](#);

у **статті 36**:

частину першу доповнити абзацом другим такого змісту:

"У разі якщо у складі об'єкта будівництва є майбутні об'єкти нерухомості, у повідомленні про початок виконання будівельних робіт зазначається реєстраційний номер проектної документації на будівництво в Реєстрі будівельної діяльності, крім об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта";

частину шосту викласти в такій редакції:

"6. У разі якщо право на будівництво об'єкта передано іншому замовнику або змінено осіб, відповідальних за здійснення авторського і технічного нагляду, або змінено інші відомості про початок виконання будівельних робіт, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності, а також у разі коригування проектної документації на виконання будівельних робіт в установленому законодавством порядку замовник протягом трьох робочих днів

повідомляє про такі зміни відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю.

У повідомленні про коригування проектної документації зазначаються:

реєстраційний номер змін до проектної документації в Реєстрі будівельної діяльності;

реєстраційний номер згоди власників спеціального майнового права та осіб, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, - у випадках, визначених частиною дев'ятою статті 31 цього Закону.

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

Якщо у результаті коригування проектної документації на будівництво збільшується/зменшується кількість майбутніх об'єктів нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) та/або змінюються черги будівництва/пускові комплекси об'єкта будівництва, та/або змінюються технічні характеристики об'єкта будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, що зумовлює зміну відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та/або впливає на гарантійну частку будівництва об'єкта нерухомого майна (далі - гарантійна частка), у складі повідомлення про коригування проектної документації на будівництво обов'язково повинна міститися заява про:

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

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

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

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

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

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

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

до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно - інформації, визначеної абзацами шостим - дев'ятим цієї частини, для автоматичної державної реєстрації спеціального майнового права та обтяження гарантійної частки на відповідні майбутні об'єкти нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно";

частину дев'яту після абзацу восьмого доповнити трьома новими абзацами такого змісту:

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

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

8) відомості про черги будівництва/пускові комплекси".

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

доповнити частиною десятою такого змісту:

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

спеціального майнового права на об'єкт будівництва;

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

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

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

у статті 37:

частину третю викласти в такій редакції:

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

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

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

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

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

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

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

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

8) результати оцінки впливу на довкілля у випадках, визначених [Законом України "Про оцінку впливу на довкілля"](#).

Копія документа, що посвідчує право власності чи право користування земельною ділянкою, копія договору суперфіцію або копія документа, що посвідчує право власності на будівлю чи споруду, не подається, якщо державна реєстрація такого права здійснювалася у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У такому разі інформація про

документ, що посвідчує відповідне речове право, зазначається у заяві про видачу дозволу на виконання будівельних робіт.

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

кадастровий номер земельної ділянки (для земельних ділянок, право власності чи право користування на які виникло до 2004 року - за наявності) або відмітка про випадок, визначений частиною четвертою статті 34 цього Закону та/або [частиною першою](#) статті 12¹ Закону України "Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи";

реєстраційний номер містобудівних умов та обмежень у Реєстрі будівельної діяльності;

реєстраційний номер технічних умов у Реєстрі будівельної діяльності;

реєстраційний номер звіту про результати експертизи проектної документації на будівництво у Реєстрі будівельної діяльності;

реєстраційний номер енергетичного сертифіката у Реєстрі будівельної діяльності;

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

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

реєстраційний номер проектної документації у Реєстрі будівельної діяльності;

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

відомості про черги будівництва/пускові комплекси.

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

спеціального майнового права на об'єкт будівництва;

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

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

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

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

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

у частині четвертій:

абзац третій викласти в такій редакції:

"1) неподання відомостей або документів, необхідних для прийняття рішення про видачу такого дозволу";

після абзацу шостого доповнити двома новими абзацами такого змісту:

"5) подання заяви про видачу дозволу на виконання будівельних робіт особою, яка не є замовником згідно з пунктом 4 частини першої статті 1 цього Закону, або уповноваженою ним особою;

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

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

частину сьому після абзацу першого доповнити десятьма новими абзацами такого змісту:

"У повідомленні про коригування проектної документації зазначаються:

1) реєстраційний номер проектної документації на будівництво із змінами в Реєстрі будівельної діяльності;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

у статті 39:

частину четверту доповнити абзацом сьомим такого змісту:

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

доповнити частиною тринадцятою такого змісту:

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

у статті 39³:

у частині другій:

абзац перший викласти в такій редакції:

"2. Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна проводиться юридичною особою або фізичною особою - підприємцем, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та отримали кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна відповідно до [Закону України "Про архітектурну діяльність"](#);

абзац сьомий викласти в такій редакції:

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

доповнити абзацом восьмим такого змісту:

"Технічна інвентаризація не вимагається для державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості";

абзац перший частини третьої викласти в такій редакції:

"3. Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна у випадках, визначених пунктами 1-4, 6 частини другої цієї статті, проводиться на підставі договору, який укладається між особою, визначеною абзацом першим частини другої цієї статті, та замовником/власником об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва або уповноваженою ним особою. У разі проведення технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна державної або комунальної власності договір укладається з підприємством, установою, організацією, яка уповноважена в установленому порядку управляти відповідним об'єктом нерухомого майна";

у розділі V "Прикінцеві положення":

доповнити пунктами 6⁶ і 6⁷ такого змісту:

"6⁶. До 1 січня 2028 року будівництво об'єктів, що споруджуються на підставі будівельного паспорта на земельних ділянках, які сформовані до 1 січня 2004 року та перебувають у власності або довічному успадкованому володінні замовника, а також виконання підготовчих та/або будівельних робіт на земельних ділянках, що сформовані до 1 січня 2004 року та перебувають у постійному користуванні замовника, може здійснюватися за відсутності кадастрового номера земельної ділянки. У такому разі відсутність кадастрового номера земельної ділянки та державної реєстрації речових прав на неї не перешкоджає отриманню будівельного паспорта, містобудівних умов та обмежень, набуттю права на виконання будівельних робіт та прийняттю в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

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

у пункті 9 цифри "300" замінити цифрами "500";

17) у [Законі України "Про інститути спільного інвестування"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2013 р., № 29, ст. 337; із змінами, внесеними Законом України від 19 червня 2020 року № 738-IX):

[пункт 1](#) частини першої статті 1 викласти в такій редакції:

"1) активи інституту спільного інвестування - сформована за рахунок коштів спільного інвестування сукупність майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них, корпоративних прав, майнових прав і вимог та інших активів, передбачених законами та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі - Комісія)";

[частину третю](#) статті 43 викласти в такій редакції:

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

[абзац третій](#) частини четвертої статті 48 викласти в такій редакції:

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

18) у [Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2016 р., № 1, ст. 9 із наступними змінами):

[частину першу](#) статті 1 доповнити абзацом третім такого змісту:

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

абзац другий пункту 3 частини першої статті 2 викласти в такій редакції:

"власник, інший правонабувач, сторона правочину, у яких виникло, перейшло чи припинилося речове право (у тому числі замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва), або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав";

устатті 3:

пункт 2¹ частини першої викласти в такій редакції:

"2¹) одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості та державної реєстрації прав";

абзац четвертий частини п'ятої доповнити словами "та автоматичної державної реєстрації прав у випадках, передбачених цим Законом";

у частині першій статті 4:

пункт 1 викласти в такій редакції:

"1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на майбутній об'єкт нерухомості";

доповнити пунктом 1¹ такого змісту:

"1¹) спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості";

абзац десятий пункту 2 викласти в такій редакції:

"право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості";

у пункті 4:

абзаци перший і шостий доповнити словами "майбутній об'єкт нерухомості";

після абзацу шостого доповнити п'ятьма новими абзацами такого змісту:

"обтяження гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна (далі - гарантійна частка) відповідно до Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

обтяження спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості на користь особи, яка сплатила частково ціну

майбутнього об'єкта нерухомості відповідно до Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

обтяження спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, спеціальне майнове право на який зареєстровано за особою, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, на користь замовника будівництва/девелопера будівництва відповідно до Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

обтяження спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва відповідно до частини другої статті 27² цього Закону;

обтяження права власності на об'єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва/девелопера будівництва відповідно до частини третьої статті 27³ цього Закону".

У зв'язку з цим абзац сьомий вважати абзацом дванадцятим;

у статті 5:

назву викласти в такій редакції:

"**Стаття 5.** Об'єкти, щодо яких проводиться державна реєстрація речових прав";

частину першу доповнити абзацом другим такого змісту:

"У Державному реєстрі прав також реєструються передбачені законом речові права та їх обтяження на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості";

участині третій статті 10:

у пункті 1:

абзац п'ятий викласти в такій редакції:

"наявність обтяжень прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості";

доповнити абзацом сьомим такого змісту:

"виконання вимог, визначених статтею 27² цього Закону, - у разі державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (крім випадків автоматичної реєстрації такого права згідно із законом)";

пункт 4 доповнити двома реченнями такого змісту: "Отримані відомості долучаються до відповідної заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав. Перелік державних електронних інформаційних ресурсів, які використовуються для проведення реєстраційних дій, визначається Кабінетом Міністрів України в Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень";

пункти 5 і 6 викласти в такій редакції:

"5) відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові

права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження;

б) присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна, об'єкту незавершеного будівництва, майбутньому об'єкту нерухомості у випадках, передбачених цим Законом";

у статті 12:

частину першу викласти в такій редакції:

"1. Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав";

абзаци другий, п'ятий і шостий частини п'ятої викласти в такій редакції:

"Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться в цьому реєстрі";

"Зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень.

У разі зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва характеристики такого об'єкта оновлюються в Державному реєстрі прав автоматично в режимі реального часу в порядку інформаційної взаємодії з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (у разі наявності в Державному реєстрі прав відомостей про ідентифікатор такого об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва) з обов'язковим відображенням дати такого оновлення. Дія положень цього абзацу не поширюється на випадки, коли зміна характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості пов'язана з поділом, об'єднанням такого об'єкта чи виділом частки з такого об'єкта, а також з реконструкцією, реставрацією чи капітальним ремонтом об'єкта нерухомого майна чи самочинним будівництвом";

частини [другу](#) і [третю](#) статті 13 викласти в такій редакції:

"2. На кожний об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва під час проведення державної реєстрації права власності на них вперше та на кожний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості під час проведення державної реєстрації спеціального майнового права на них вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер відповідному об'єкту.

3. Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, що містять відомості про:

1) нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та його ціну (вартість);

2) право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права;

3) інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, а також ціну (вартість) таких речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном;

4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень;

5) посилання на розділ Державного реєстру прав, у якому зареєстровано спеціальне майнове право на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, - для майбутніх об'єктів нерухомості.

Відомостями про земельну ділянку, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про її кадастровий номер.

Відомостями про об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, яким присвоєно відповідний ідентифікатор), тип об'єкта (будівля, споруда, квартира, гаражний бокс, машиномісце тощо), загальна та (за наявності) житлова площа приміщень об'єкта (для об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості - площа відповідно до проектної документації на будівництво), відсоток готовності (для об'єкта незавершеного будівництва), адреса об'єкта нерухомого майна (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів будівництва, яким присвоєно адресу), що вносяться на підставі відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в порядку інформаційної взаємодії з такою системою. У разі відсутності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про відповідний об'єкт такі відомості вносяться на підставі документів, поданих для державної реєстрації прав.

У разі якщо договором оренди землі, суборенди землі, земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію передбачено його поновлення, відомості про це із зазначенням строку, передбаченого договором, обов'язково вносяться до Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації такого права.

Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться до Державного реєстру прав виключно під час державної реєстрації набуття прав на підставі документів, поданих для такої реєстрації. У разі відсутності в документах, поданих для державної реєстрації прав, відповідних відомостей про ціну (вартість) такі відомості не вносяться до Державного реєстру прав, а додаткові документи для їх отримання не вимагаються. Відомості про ціну нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості надаються лише власнику такого майна, органам державної влади, органам місцевого самоврядування для здійснення ними повноважень, визначених законом.

У разі відсутності відкритого на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості розділу в Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження речових прав та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав, крім випадків, якщо така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Після відкриття на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження речових прав та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень переносяться до такого розділу";

у статті 14:

абзаци другий, четвертий, шостий і сьомий частини першої викласти в такій редакції:

"1) знищення об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості";

"3) виключення об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості з проектної документації на будівництво у зв'язку із змінами проектної документації на будівництво";

"У разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості в результаті допущення технічної помилки закривається розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.

Закритий розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа не підлягають поновленню. У разі скасування рішення державного реєстратора про закриття розділу Державного реєстру прав на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості відкривається новий розділ та формується нова реєстраційна справа відповідно до цього Закону";

частину другу викласти в такій редакції:

"2. У разі знищення об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (у тому числі у зв'язку із зміною проектної документації на будівництво) або скасування державної реєстрації земельної ділянки відповідний розділ

Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується";

абзаци перший і другий частини третьої викласти в такій редакції:

"3. У разі поділу об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості або виділу частки з об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується. На кожний новостворений об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості відкривається новий розділ Державного реєстру прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер кожному з таких об'єктів. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єкта, що поділяється, або при виділі частки з цього об'єкта одночасно з відкриттям розділів Державного реєстру прав на кожний новостворений об'єкт переносяться до таких розділів. Якщо правочином або актом відповідного органу встановлено, що речові права, обтяження речових прав не поширюються на всі новостворені об'єкти нерухомого майна, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, відомості про такі права, обтяження переносяться лише до розділів, відкритих для новостворених об'єктів, яких вони стосуються";

частину четверту викласти в такій редакції:

"4. У разі об'єднання об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, а реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер такому об'єкту. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта";

частину п'яту виключити;

у частині шостій:

абзац перший викласти в такій редакції:

"6. У разі закриття розділу Державного реєстру прав у зв'язку з наявністю в цьому реєстрі двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості внаслідок допущення технічної помилки розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше, закриваються, а реєстраційний номер такого об'єкта скасовується";

абзац другий доповнити двома реченнями такого змісту: "Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта";

абзац четвертий викласти в такій редакції:

"У разі якщо у зв'язку з наявністю в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості внаслідок допущення технічної помилки виявлено суперечності між зареєстрованими речовими правами, закриття розділу Державного реєстру прав здійснюється виключно на підставі судового рішення";

частину сьому викласти в такій редакції:

"7. У разі ухвалення судом рішення про закриття розділу Державного реєстру прав у випадках, передбачених цією статтею, закриття відповідного розділу допускається виключно у разі, якщо таким судовим рішенням вирішується питання щодо набуття та/або припинення речових прав, обтяжень речових прав на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого закривається розділ у Державному реєстрі прав";

абзац третій частини першої статті 16 викласти в такій редакції:

"У базі даних заяв також реєструються судові рішення, заяви власників об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, власників спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості про заборону вчинення реєстраційних дій, судові рішення про скасування відповідних судових рішень, заяви власників об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, власників спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості про відкликання власних заяв про заборону вчинення реєстраційних дій";

абзаци перший і третій частини першої статті 17 викласти в такій редакції:

"1. Реєстраційна справа формується у паперовій та електронній формах після відкриття розділу на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості у Державному реєстрі прав та внесення до нього відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження і зберігається протягом всього часу існування об'єкта";

"Реєстраційній справі присвоюється реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості";

у статті 18:

у частині першій:

абзац перший викласти в такій редакції:

"1. Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку з урахуванням особливостей, визначених цим Законом";

пункт 6 викласти в такій редакції:

"6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав";

абзац перший частини п'ятої викласти в такій редакції:

"5. У разі якщо державна реєстрація прав проводиться не в результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, або державна реєстрація прав проводиться не автоматично у випадках, визначених цим Законом, державний реєстратор обов'язково визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну чи припинення речових прав, обтяжень таких прав";

частину восьму викласти в такій редакції:

"8. Державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам";

у частині дев'ятій:

абзаци перший і четвертий викласти в такій редакції:

"9. Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості з урахуванням особливостей, визначених цією статтею";

"Одна заява про державну реєстрацію права власності може подаватися співвласниками у разі одночасного набуття права спільної сумісної або спільної часткової власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості";

доповнити абзацами сьомим - шістнадцятим такого змісту:

"У разі первинної державної реєстрації спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва подається одна заява про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки.

У разі необхідності зміни об'єкта незавершеного будівництва, об'єкта нерухомого майна відповідно до статті 5 Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" подається одна заява про державну реєстрацію припинення попереднього речового права (у тому числі на майбутні об'єкти нерухомості та обтяження гарантійної частки) та державної реєстрації нового речового права на відповідний об'єкт (у тому числі на майбутні об'єкти нерухомості та обтяження гарантійної частки).

Одна заява про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості подається у разі, якщо така державна реєстрація проводиться у зв'язку із зміною замовника будівництва.

У разі якщо державна реєстрація проводиться у зв'язку із зміною проектної документації на будівництво щодо подільного об'єкта незавершеного будівництва, подається одна заява про:

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

2) зміну технічних характеристик подільного об'єкта незавершеного будівництва та/або майбутнього об'єкта нерухомості;

3) зміну гарантійної частки.

Одна заява про державну реєстрацію подається у разі зміни майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки.

У разі якщо державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, здійснюватиметься за замовником будівництва та девелопером будівництва, заява про державну реєстрацію права підписується замовником будівництва та девелопером будівництва.

Заяви про державну реєстрацію, визначені абзацами шостим - чотирнадцятим цієї частини, підписуються особами, за якими реєструється відповідне право";

доповнити частиною шістнадцятою такого змісту:

"16. Реєстраційна дія в Державному реєстрі прав, проведена в автоматичному режимі, вважається дією технічного адміністратора та може бути оскаржена в порядку, передбаченому статтею 37 цього Закону";

частину першу статті 19 викласти в такій редакції:

"1. Реєстраційні дії здійснюються в день реєстрації відповідної заяви у Державному реєстрі прав, крім випадків, передбачених цією статтею та статтями 27², 27³, 31² цього Закону";

у статті 20:

частину першу після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

"Заява на державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості подається у порядку, визначеному статтею 27² цього Закону".

У зв'язку з цим абзаци другий - десятий вважати відповідно абзацами третім - одинадцятим;

абзац перший частини п'ятої викласти в такій редакції:

"5. У разі подання заяви про проведення реєстраційних дій у паперовій формі така заява формується, реєструється у базі даних заяв із зазначенням дати і часу реєстрації та скріплюється особистим підписом заявника, крім випадків, передбачених статтями 27², 27³, 31² цього Закону";

у частині першій статті 24:

пункт 6 викласти в такій редакції:

"б) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених цим Законом";

доповнити пунктами 14-20 такого змісту:

"14) у Державному реєстрі прав відсутня державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім випадків, визначених законом, - у разі державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

15) у Державному реєстрі прав відсутня державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості - у разі державної реєстрації переходу спеціального майнового права, іншого речового права, обтяження на об'єкт незавершеного будівництва (крім об'єктів незавершеного будівництва, на які зареєстровано право власності), майбутній об'єкт нерухомості;

16) заява про первинну державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості містить відомості не про всі майбутні об'єкти нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва;

17) не визначено чи визначено не в повному обсязі майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, - у разі первинної державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, які є частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва;

18) наявні зареєстровані спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості, що є складовою частиною подільного об'єкта незавершеного будівництва, - у разі державної реєстрації речового права або обтяження на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім зміни замовника будівництва відповідно до закону, обтяження майна іпотекою відповідно до [Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#);

19) у Державному реєстрі прав відсутні відомості про право власності/право користування земельною ділянкою замовника будівництва (крім випадків, якщо відповідно до закону виконання будівельних робіт може здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи право користування земельною ділянкою) у разі:

державної реєстрації спеціального майнового права на неподільний/подільний об'єкт незавершеного будівництва;

первинної державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості у зв'язку з його першим відчуженням;

20) не дотримано вимоги, визначені статтею 27² цього Закону";

у статті 27:

у частині першій:

абзац перший викласти в такій редакції:

"1. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі";

пункти 1, 9, 13-13² викласти в такій редакції:

"1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, речові права на які підлягають державній реєстрації, чи його дубліката";

"9) судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості";

"13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

13¹) договору, яким встановлюється довірча власність на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, та акта приймання-передачі нерухомого майна, яке є об'єктом довірчої власності;

13²) актів приймання-передачі нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до статті 42 Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб";

у частині другій:

пункти 1-3 і 5 викласти в такій редакції:

"1) судового рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що набрало законної сили;

2) рішення державного виконавця, приватного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

3) визначеного законодавством документа, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості";

"5) договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, чи його дубліката";

доповнити пунктами 5¹-5³ такого змісту:

"5¹) договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), договору про участь у фонді фінансування будівництва, на виконання яких сплачено частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості;

5²) заяви про первинну державну реєстрацію спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва, та обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки;

5³) заяви про зміну гарантійної частки (у тому числі у зв'язку із зміною проектною документації на будівництво)";

пункт 6 викласти в такій редакції:

"6) закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості";

у статті 27¹:

назву викласти в такій редакції:

"Стаття 27¹. Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що підлягає приватизації";

частини першу, третю - п'яту виключити;

розділ IV доповнити статтями 27² і 27³ такого змісту:

"Стаття 27². Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості

1. Державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності в Державному реєстрі прав відомостей про державну реєстрацію за замовником будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт (у випадках, якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою, - за наявності);

2) за наявності діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або діючого будівельного паспорта забудови земельної ділянки;

3) за наявності діючого права на виконання будівельних робіт;

4) за відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності;

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

6) за відсутності у складі об'єкта незавершеного будівництва майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право;

7) за умови дотримання вимог статей 4 і 5 Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

2. Державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності умов, визначених пунктами 1-5, 7 частини першої цієї статті;

2) за наявності у складі об'єкта незавершеного будівництва майбутніх об'єктів нерухомості;

3) за умови одночасної державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого подільного об'єкта незавершеного будівництва;

4) за умови одночасної державної реєстрації обтяження гарантійної частки;

5) за умови дотримання вимог статті 5 Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

Одночасно з державною реєстрацією спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється державна реєстрація обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва.

3. Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється виключно за замовником будівництва.

4. Державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності умов, визначених пунктами 1-5 частини першої цієї статті, якщо інше не визначено законом;

2) за наявності зареєстрованого спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва або одночасної державної реєстрації такого права, якщо інше не визначено законом;

3) за відсутності обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім обтяження, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27² цього Закону та [статтею 10](#) Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, яка проводиться вперше, здійснюється одночасно щодо всіх таких об'єктів у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва.

Одночасно з такою державною реєстрацією здійснюється державна реєстрація обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які включені до гарантійної частки, визначеної відповідно до Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

Дія обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки (у подільному об'єкті незавершеного будівництва, черзі, пусковому комплексі),

припиняється автоматично програмними засобами Державного реєстру прав у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги, пускового комплексу).

5. Державна реєстрація переходу спеціального майнового права, державна реєстрація інших речових прав на майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень здійснюється за умови попередньої державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва.

6. Державна реєстрація переходу спеціального майнового права, державна реєстрація інших речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень здійснюється за умови попередньої державної реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт.

7. Вимоги, зазначені у частинах першій - шостій цієї статті, не застосовуються у разі державної реєстрації речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень на підставі рішення суду.

У разі відсутності у Державному реєстрі прав розділу, відкритого на об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, відомості про інші речові права та обтяження речових прав на такий об'єкт вносяться до Державного реєстру прав відповідно до статті 13 цього Закону.

8. Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється в один із таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в паперовій або електронній формі;

2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на такий об'єкт, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

9. Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовими частинами якого є 10 і більше майбутніх об'єктів нерухомості, з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, здійснюється в один із таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в електронній формі;

2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами такого об'єкта, та обтяження гарантійної частки, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

10. Відомості, визначені пунктом 2 частини восьмої, пунктом 2 частини дев'ятої цієї частини, передаються до Державного реєстру прав автоматично шляхом електронної

інформаційної взаємодії цього реєстру з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

11. Державна реєстрація спеціального майнового права та/або припинення спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, зміни технічних характеристик об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, зміни гарантійної частки у зв'язку із змінами проектної документації на будівництво здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі відповідної заяви, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо змін у проектній документації на будівництво.

12. Зміна майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, здійснюється з дотриманням вимог Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" на підставі заяви про державну реєстрацію обтяжень, поданої в паперовій або електронній формі.

13. Державна реєстрація права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на майбутні об'єкти нерухомості здійснюється на підставі договору управителя із замовником будівництва, яким встановлюється право довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на відповідні майбутні об'єкти нерухомості.

14. Одночасно з державною реєстрацією спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, яка проводиться у результаті першого відчуження, здійснюється також:

1) державна реєстрація припинення права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на такий об'єкт - у разі державної реєстрації переходу спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва;

2) державна реєстрація припинення обтяження майбутнього об'єкта нерухомості іпотекою згідно з іпотечним договором, укладеним між забудовником та управителем фонду фінансування будівництва відповідно до [Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#), - у разі державної реєстрації переходу спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва;

3) державна реєстрація припинення обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості, встановленого на користь особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості, - у разі державної реєстрації переходу до такої особи спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого встановлено відповідне обтяження;

4) державна реєстрація обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь замовника будівництва/девелопера будівництва - у разі якщо договором передбачено перехід до правонабувача спеціального майнового права до повної сплати вартості майбутнього об'єкта нерухомості.

15. Заява про державну реєстрацію права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на майбутні об'єкти нерухомості подається виключно в електронній формі.

Стаття 27³. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості

1. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) у порядку електронної інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

2. Під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності або спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

1) оновлюються характеристики об'єкта згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

2) змінюється вид речового права (із спеціального майнового права на право власності) - для неподільних об'єктів незавершеного будівництва, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право;

3) проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва - у разі якщо за результатами оновлення характеристик об'єкта його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею відповідного неподільного об'єкта нерухомості, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право.

3. Під час державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

1) оновлюються характеристики об'єкта згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

2) змінюється вид речового права (із спеціального майнового права на право власності);

3) проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва/девелопера будівництва - у разі якщо за результатами оновлення характеристик об'єкта його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею відповідного майбутнього об'єкта нерухомості.

4. Крім дій, передбачених частиною третьою цієї статті, під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано

спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

1) проводиться державна реєстрація припинення спеціального майнового права замовника будівництва на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім випадків прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів. Державна реєстрація припинення такого права здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва. У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва державна реєстрація припинення спеціального майнового права замовника будівництва на такий об'єкт здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу;

2) оновлюються характеристики будівлі, споруди (їх частини, яка була включена до відповідної черги будівництва/пускового комплексу) згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

3) вноситься до Державного реєстру прав запис про спільну сумісну власність власників об'єктів нерухомого майна (житлових та нежитлових приміщень) на приміщення (місця) загального користування (у тому числі допоміжні) в будівлі, споруді, а також належні до них будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників відповідного об'єкта та розташовані на прибудинковій території, крім випадків прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів. У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва внесення запису про спільну сумісну власність власників об'єктів нерухомого майна здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу. При цьому перелік таких власників не зазначається;

4) проводиться державна реєстрація припинення обтяження об'єкта нерухомого майна (будинку, будівлі, споруди) іпотекою, зареєстрованою згідно з частиною другою статті 10 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю". У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва державна реєстрація припинення обтяження об'єкта нерухомого майна іпотекою здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу.

5. Державна реєстрація права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на відповідні об'єкти залишається чинною до її припинення на підставі заяви замовника будівництва.

6. Власник об'єкта нерухомого майна, замовник будівництва/девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва повідомляються про проведену державну реєстрацію у порядку, визначеному статтею 21 цього Закону.

7. Положення цієї статті в частині автоматичної державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний

об'єкт незавершеного будівництва, поширюється на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

устатті 34:

після частини першої доповнити новою частиною такого змісту

"2. За державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва на підставі заяви про державну реєстрацію права, поданої в паперовій або електронній формі, справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

За державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі заяви про державну реєстрацію права, поданої в паперовій або електронній формі, справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 мінімальної заробітної плати за кожний майбутній об'єкт нерухомості.

За державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, права власності на об'єкт нерухомого майна, яка у випадках, визначених цим Законом, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав, адміністративний збір не справляється.

За державну реєстрацію права довірчої власності на отриманий в управління об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості справляється адміністративний збір у розмірі 0,01 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

За внесення до Державного реєстру прав запису про спільну сумісну власність власників об'єктів нерухомого майна (житлових та нежитлових приміщень) на приміщення (місця) загального користування (у тому числі допоміжні) в будівлі, споруді, а також належні до них будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників відповідного об'єкта та розташовані на прибудинковій території, адміністративний збір не справляється".

У зв'язку з цим частини другу - восьму вважати відповідно частинами третьою - дев'ятою;

частину четверту доповнити абзацами другим і третім такого змісту:

"За державну реєстрацію обтяження майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, на підставі заяви про реєстрацію права, поданої в паперовій або електронній формі, справляється адміністративний збір у розмірі 0,01 мінімальної заробітної плати за кожний майбутній об'єкт нерухомості.

Адміністративний збір не справляється за державну реєстрацію речових прав та обтяжень, яка у випадках, визначених цим Законом, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав";

абзац четвертий частини сьомої викласти в такій редакції:

"0,04 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - отримання інформації адвокатами, нотаріусами (під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості) шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав";

абзац перший частини першої статті 37 викласти в такій редакції:

"1. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, а також дії, пов'язані з автоматичною державною реєстрацією прав, можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду";

19) у [Законі України "Про виконавче провадження"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2016 р., № 30, ст. 542 із наступними змінами):

[частину восьму](#) статті 48 викласти в такій редакції:

"8. Виконавець проводить перевірку майнового стану боржника у 10-денний строк з дня відкриття виконавчого провадження. У подальшому така перевірка проводиться виконавцем не менше одного разу на два тижні - щодо виявлення рахунків боржника, не менше одного разу на три місяці - щодо виявлення нерухомого та рухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості боржника та його майнових прав, отримання інформації про доходи боржника";

[статтю 50](#) викласти в такій редакції:

"Стаття 50. Звернення стягнення на об'єкти нерухомого майна, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості фізичної особи

1. Звернення стягнення на об'єкти нерухомого майна, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості здійснюється у разі відсутності в боржника достатніх коштів чи рухомого майна. При цьому в першу чергу звертається стягнення на окрему від будинку земельну ділянку, інше приміщення, що належать боржнику. В останню чергу звертається стягнення на житловий будинок чи квартиру, в якій фактично проживає боржник.

Звернення стягнення на подільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється шляхом:

1) звернення стягнення на подільний об'єкт незавершеного будівництва - у разі якщо за боржником зареєстровано спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, всі майбутні об'єкти нерухомості в такому об'єкті та відсутні обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, зареєстровані на користь особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості;

2) звернення стягнення на майбутні об'єкти нерухомості в подільному об'єкті незавершеного будівництва, спеціальне майнове право на які зареєстровано за боржником, за умови відсутності обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, зареєстровані на користь особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості, - у разі якщо у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва відчужено, передано у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань або обтяжено речові права хоча б на один майбутній об'єкт нерухомості.

Не може бути звернено стягнення на майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого зареєстровано обтяження речових прав на користь особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості.

2. Разом із житловим будинком, об'єктом незавершеного будівництва стягнення звертається також на прилеглу земельну ділянку, що належить боржнику.

3. У разі звернення стягнення на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виконавець здійснює в установленому законом порядку заходи щодо з'ясування належності майна боржнику на праві власності/спеціальному майновому праві, а також перевірки, чи перебуває це майно під арештом.

4. Після документального підтвердження належності боржнику на праві власності/спеціальному майновому праві об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості виконавець накладає на нього арешт та вносить відомості про такий арешт до відповідного реєстру у встановленому законодавством порядку. Про накладення арешту на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, заставлений третім особам, виконавець невідкладно повідомляє таким особам.

Арешт на подільний об'єкт незавершеного будівництва накладається з урахуванням особливостей, визначених абзацами другим - п'ятим частини першої цієї статті.

У разі якщо право власності/спеціальне майнове право на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості боржника не зареєстровано в установленому законом порядку, виконавець звертається до суду із заявою про вирішення питання про звернення стягнення на таке майно.

5. У разі відсутності технічної документації на майно, у зв'язку з чим його неможливо підготувати до реалізації, виготовлення такої документації здійснюється за зверненням виконавця в установленому законодавством порядку за рахунок додаткового авансування стягувача. У разі якщо стягувач протягом 10 робочих днів з дня одержання відповідного повідомлення виконавця не авансує витрати, пов'язані з підготовкою технічної документації на майно, виконавчий документ повертається стягувачу, за умови що боржник не має іншого майна, на яке можливо звернути стягнення";

пункт 2 частини шостої статті 52 викласти в такій редакції:

"2) об'єкти нерухомого майна, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, верстати, обладнання, інші основні засоби, а також сировина і матеріали, призначені для використання у виробництві";

у частині п'ятій статті 56:

абзац п'ятий викласти в такій редакції:

"2) якщо опису підлягає будівля, споруда, приміщення, квартира - загальна площа, кількість кімнат (приміщень), їх площа та призначення, матеріал стін, кількість поверхів, поверх або поверхи, на яких розташоване приміщення (квартира), інформація про підсобні

приміщення та споруди, ідентифікатор закінченого будівництвом об'єкта (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до проведення опису)";

після абзацу шостого доповнити новим абзацом такого змісту:

"4) якщо опису підлягає об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості - ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до проведення опису)".

У зв'язку з цим абзац сьомий вважати абзацом восьмим;

абзац другий частини третьої статті 57 викласти в такій редакції:

"Для проведення оцінки за регульованими цінами, оцінки нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, транспортних засобів, повітряних, морських та річкових суден виконавець залучає суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання";

у статті 61:

абзац другий частини першої викласти в такій редакції:

"Реалізація за фіксованою ціною застосовується щодо майна, оціночна вартість якого не перевищує 30 мінімальних розмірів заробітної плати. Реалізація за фіксованою ціною не застосовується до нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, транспортних засобів, повітряних, морських та річкових суден незалежно від вартості такого майна";

частину третю викласти в такій редакції:

"3. Початкова ціна продажу нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості визначається в порядку, встановленому статтею 57 цього Закону";

абзац перший частини п'ятої викласти в такій редакції:

"5. Не реалізоване на електронних торгах нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виставляються на повторні електронні торги за ціною, що становить 85 відсотків, а рухоме майно - 75 відсотків його вартості, визначеної в порядку, встановленому статтею 57 цього Закону";

20) у **пункті 11** розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва" (Відомості Верховної Ради України, 2019 р., № 51, ст. 377):

абзац четвертий підпункту 6 викласти в такій редакції:

"електронними версіями контрольних примірників та актуалізованими текстами із внесеними змінами будівельних норм, нормативних документів технічного характеру, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством, та прийняті до запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва";

підпункт 9 викласти в такій редакції:

"9) протягом трьох років з дня набрання чинності цим Законом - внесення до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації, що створені до запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, у форматі, порядку та відповідно до графіка, визначених Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва";

21) частину першу статті 13 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" від 19 червня 2020 року № 738-IX викласти в такій редакції:

"1. Емісію цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, може здійснювати юридична особа, яка є замовником будівництва об'єкта. Умовою погашення таких цільових корпоративних облігацій є укладення нотаріального договору між емітентом та власником цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Особливості укладення такого договору щодо об'єктів (частини об'єкта) житлового будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого набуто після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", визначаються зазначеним законом";

22) пункт 3 статті 3 Декрету Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 "Про державне мито" (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 13, ст. 113 із наступними змінами) доповнити підпунктом "х" такого змісту:

"х) за посвідчення договорів відчуження об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, договорів резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, передбачених <u>частиною першою</u> статті 13 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки"	не більше 1 мінімальної заробітної плати".
--	--

6. Установити, що абзаци п'ятий і дев'ятий частини першої статті 25¹ Закону України "Про рекламу" не застосовуються до об'єктів житлового будівництва (у тому числі житлових та нежитлових приміщень), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цим Законом.

7. Установити, що:

1) правочини щодо інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, що здійснювалися способами інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів відповідно до законодавства, яке діяло до набрання чинності цим Законом, зберігають чинність до повного виконання сторонами своїх зобов'язань за такими правочинами;

2) інвестування та фінансування будівництва об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності цим Законом, з використанням коштів,

залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, здійснюється відповідно до законодавства, яке діяло до набрання чинності цим Законом;

3) інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності цим Законом, з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законом.

Забороняється залучення від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, коштів з метою інвестування та фінансування будівництва об'єкта нерухомого майна, щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт або зупинено будівельні роботи до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності;

4) з дня набрання чинності цим Законом асоційовані члени кооперативів, предметом діяльності яких є житлове, дачне або гаражне будівництво, вважаються повноправними членами таких кооперативів. Набуття такими особами прав повноправних членів відповідних кооперативів не потребує прийняття рішень загальними зборами членів кооперативів та/або його статутними органами;

5) до запровадження технічної можливості:

подання в електронній формі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовими частинами якого є 10 і більше майбутніх об'єктів нерухомості, з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості та реєстрацією обтяження на гарантійну частку, заяви про державну реєстрацію права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на майбутні об'єкти нерухомості така державна реєстрація проводиться за заявою, поданою в паперовій формі;

державної реєстрації речових прав автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, передбаченої [статтями 27², 27³](#) Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", така державна реєстрація проводиться державним реєстратором за зверненням заявника.

8. Кооперативам протягом одного місяця з дня опублікування цього Закону привести свою діяльність у відповідність із вимогами цього Закону.

9. Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку протягом одного місяця з дня опублікування цього Закону привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом.

10. Кабінету Міністрів України забезпечити:

1) протягом 10 днів з дня опублікування цього Закону - затвердження плану заходів щодо реалізації цього Закону;

2) протягом одного місяця з дня опублікування цього Закону:

приведення програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у відповідність із цим Законом;

прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації цього Закону;

приведення своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

приведення міністерствами та іншими центральними і місцевими органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

3) у 2023 році інформування Верховної Ради України про стан виконання цього Закону.

Президент України

В. ЗЕЛЕНСЬКИЙ

м. Київ

15 серпня 2022 року

№ 2518-IX



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

Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX

Прийняття від **15.08.2022**

Постійна адреса:

<https://zakon.rada.gov.ua/go/2518-20>

Законодавство України

станом на 05.06.2024

чинний



2518-20

Публікації документа

- **Голос України** від 10.09.2022 — № 186
- **Урядовий кур'єр** від 15.09.2022 — № 199
- **Офіційний вісник України** від 20.09.2022 — 2022 р., № 73, стор. 9, стаття 4395, код акта 113593/2022
- **Відомості Верховної Ради України** від 23.11.2023 — 2023 р., / № 23-24 /, стор. 2, стаття 90