**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з метою захисту майнових прав осіб, які придбали квартири та нежитлові приміщення в об’єктах незавершеного будівництва»**

**1. Обґрунтування необхідності прийняття законопроекту**

На даний час права вимоги на об’єкти (квартири та нежитлові приміщення), розташовані в будинках, що не введені в експлуатацію, не підлягають державній реєстрації. Особи, які придбавають такі права, залишаються незахищеними зокрема від подвійних продажів таких об’єктів. Окрім цього на практиці мають місце випадки, коли забудовник здійснює відчуження більшої кількості квартир, ніж передбачено проектною документацією на будівництво будинку. В свою чергу, здійснене з порушенням законодавства та проектної документації будівництво ставить під загрозу можливість введення закінченого будівництвом об’єкта в експлуатацію.

Вищенаведене призводить до появи в Україні довгобудів, ошуканих інвесторів, а також підриває довіру громадськості до порядних забудовників. Соціальна складова цього питання свідчить про необхідність його державного регулювання з метою попередження появи проблемних об’єктів будівництва в майбутньому.

Ураховуючи зазначене, розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з метою захисту майнових прав осіб, які придбавають квартири та нежитлові приміщення об’єктах незавершеного будівництва» (далі – проект Закону).

**2. Мета і шляхи її досягнення**

Метою проекту Закону є запобігання зловживанням в сфері будівництва, а саме подвійному продажу квартир та нежитлових приміщень в незавершених будівництвом об’єктах та відчуженню квартир, будівництво яких не передбачено проектною документацією.

З метою реалізації вищенаведеного проектом Закону пропонується з 1 липня 2018 року зобов’язати замовника будівництва перед відчуженням квартир та нежитлових приміщень у незавершених будівництвом будинках зареєструвати за собою право власності на будинок, як на об’єкт незавершеного будівництва, а також на кожну квартиру чи приміщення, що підлягають продажу. Особа, яка придбала у замовника будівництва права на відповідні об’єкти, зобов’язана буде подати заяву про державну реєстрацію свого майнового права. Така заява реєструватиметься в базі даних заяв і запитів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, документи подані з нею перевірятимуться. Утім, реєстрація права власності на відповідні квартири та приміщення відбуватиметься за таким набувачем після того як будинок, в якому розташовані такі квартири та приміщення, буде завершений будівництвом та введений в експлуатацію, а заявник підтвердить належне виконання своїх фінансових зобов’язань за відповідним договором.

Наявність же зареєстрованої в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно заяви про державну реєстрацію майнового права буде фіксувати факт виникнення у особи права вимоги отримати у власність об’єкт нерухомого майна після завершення будівництва будинку, в якому такий об’єкт розміщений.

В свою чергу, у разі якщо набувач такого майнового права (інвестор у будівництво) не виконав свої зобов’язання за договором, і замовник будівництва скористався своїм право на розірвання цього договору, останньому надається право подати відповідні підтвердження державному реєстратору речових прав на нерухоме майно.

Окрім цього, пропонується розширити перелік відомостей, які надаються з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, доповнивши його інформацією про зареєстровані заяви про державну реєстрацію прав. Право на отримання такої інформації з однієї сторони дасть змогу особам, які мають намір придбати житлову та нежитлову нерухомість в незавершених будівництвом об’єктах, переконатися у тому, що відповідний об’єкт не відчужений на користь іншої особи. З іншої сторони, можливість отримання такої інформації органами, які здійснюють контроль та перевірку декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, сприятиме якісному виконанню цими особами функцій по перевірці майнового стану відповідних осіб.

**3. Загальна характеристика і основні положення законопроекту**

Проектом Закону пропонується внести зміни до законів України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» і «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якими передбачається:

зобов’язати замовника будівництва, який має намір здійснювати відчуження прав на квартири та нежитлові приміщення в об’єктах незавершеного будівництва, зареєструвати за собою майнові права на кожен об’єкт, відчуження якого він має намір здійснити;

зобов’язати особу, яка набула відповідні майнові права на підставі цивільно-правових договорів, подати заяву про державну реєстрацію її майнового права;

відкрити доступ до зареєстрованих заяв про державну реєстрацію майнових прав на об’єкти будівництва.

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

Основними законодавчими актами, що діють у даній сфері правового регулювання, є:

Цивільний кодекс України;

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

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Особливості державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно визначені у нормативно-правових актах Кабінету Міністрів України.

**5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація Закону не потребуватиме додаткового фінансування з державного та місцевого бюджетів. Необхідність доопрацювання програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно для реалізації положень Закону відсутня.

**6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття законопроекту**

Прийняття проекту Закону дозволить підвищить довіру осіб, які мають намір придбати житлові та нежитлові приміщення в об’єктах будівництва, які не введені в експлуатацію, до таких правочинів. Також Законом передбачені механізми, що запобігатимуть як подвійному продажу квартир в незавершених будівництвом об’єктах, так і продажу квартир в об’єктах будівництва, що зводяться з порушенням проектної документації.

**Народний депутат України Марченко О.О.**

**Веселова Н.В.**

**Шинькович А.В.**

**Співаковський О.В.**

**Мацола Р.М.**

**Кузьменко А.І.**

**Осуховський О.І.**

**Бабак А.В.**

**Рудик С.Я.**