**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**до проєкту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» щодо встановлення порядку фінансування об’єктів житлового будівництва та забезпечення захисту прав інвесторів»**

1. **Обґрунтування необхідності прийняття законопроєкту**

Станом на сьогодні система правовідносин у сфері житлового будівництва дозволяє забудовникам порушувати права інвесторів у житлове будівництва на всіх етапах такого будівництва і при цьому фактично уникати відповідного покарання.

Протягом 2018 року українці інвестували в будівництво житла майже 35 млрд грн, або 6% від загального обсягу капітальних інвестицій в Україні. Водночас, станом на початок 2019 року в країні налічувалося понад 16 тис. об’єктів, якi почали будувати, але так і не ввели в експлуатацію. Серед них понад 60% — це об’єкти житлового будівництва, яке призупинене або взагалі не здійснюється. Безумовно, кожен з таких випадків має свою унікальну історію і причини зупинення будівництва, проте у всіх цих проєктів є спільні риси (проблеми).

Одним з джерел фінансування житлового будівництва міг би бути приватний інвестор (будь то фізична особа, що інвестувала б в будівництво нерухомості, або стратегічний інвестор проєкту). Основною проблемою відсутності зацікавленості серед інвесторів до фінансування будівництва є не лише відсутність довіри до компанії-забудовника ("криза довіри") і й відсутність законодавчих гарантій захисту прав та інтересів такого інвестора.

Справа в тому, що нормативне регулювання відносин у сфері інвестування в будівництво житлової нерухомості є вкрай неефективним. Так, внаслідок відсутності простого, прозорого і надійного механізму фінансування, відповідно до якого забудовник був би мотивований завершити своєчасно та в повному обсязі будівництво об’єкту, а інвестор хотів би вкладати у новостворюване жито, й виникають ті проблеми, які ми маємо на цей час.

При розробці законопроєкту використовувався найкращий досвід європейських країн, таких як Німеччина, Франція, Італія, Польща, які вже давно впоралися із проблемами недобудов та довгобудів, і в яких випадки із «заморожуванням» будівництва є поодиноким виключенням.

**2. Мета і завдання прийняття законопроєкту**

Основною метою законопроєкту є захист прав громадянина, який інвестує в будівництво нового житла, шляхом поступового (поетапного) фінансування будівництва із застосуванням рахунків умовного зберігання (ескроу), забезпечення додаткового контролю, в тому числі з боку банку, за ходом будівництва, запровадження обов’язковості страхування цивільно-правової відповідальності забудовника на користь інвесторів.

**3.** **Загальна характеристика і основні положення проєкту Закону**

Законопроєктом пропонується внести зміни до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» зокрема,

- встановити можливість фінансування з ФФБ та ФОН лише одного об’єкта будівництва, що дозволить запобігти виникненню так званих «пірамід», коли кошти інвесторів, сплачені за будівництво конкретного об’єкту інвестування (квартири або приміщення соціально-побутового призначення), спрямовуються забудовником для будівництва іншого об’єкту;

- зобов’язати управителів ФФБ відкривати рахунки умовного зберігання (ескроу), на які зараховувати кошти інвесторів для будівництва конкретного об’єкту. Фінансування будівництва буде здійснюватися поетапно по мірі готовності об’єкту, а саме:

30% - перший внесок після укладення договору;

40% - після завершення зведення зовнішніх стін об’єкту будівництва;

8% - після завершення робіт із встановлення комунікацій та здійснення покрівельних робіт об’єкту будівництва;

3% - після встановлення системи опалення об’єкту будівництва;

5% - після сантехнічних та електромонтажних робіт на об’єкті будівництва;

5% - після завершення внутрішніх робіт та ліфтового обладнання (для багатоповерхових будинків) об’єкту будівництва;

3% - після монтажу вікон, вхідних дверей, внутрішніх комунікацій на об’єкті будівництва;

5% - після робіт із обладнання місць загального користування об’єкту будівництва;

1% після проведення інших робіт, якщо це передбачено умовами договору між управителем та забудовником.

- забезпечити фактичний контроль з боку банку, в якому управителем відкритий рахунок ескроу, за ходом будівництва, тобто забудовник бути мати можливість отримати грошові кошти лише після того, як банк переконається що відповідний етап будівельних робіт закінчений;

- зобов’язати забудовника страхувати на користь інвесторів свою цивільно-правову відповідальність перед інвесторами за своєчасність та повноту проведення будівельних робіт.

**4. Стан нормативно-правової бази**

Нормативно-правову базу в сфері правового регулювання становлять Конституція України та Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

**5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація законопроєкту не потребує додаткових фінансових витрат із Державного бюджету України.

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

Прийняття законопроєкту забезпечить захист прав людини, яка інвестує в новостворене житло, зокрема, врегулює питання мінімізації збитків такого інвестора, в тому числі, за рахунок поетапного фінансування будівництва, а також страхування цивільно-правової відповідальності забудовника на користь інвестора.

**Народний депутат України О.А. Дубінський**

**(посвідчення № 300)**