

## **РЕКОМЕНДАЦІЇ**

**слухань у Комітеті Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування на тему: "Захист інвестицій в житлову нерухомість та шляхи вирішення проблем постраждалих інвесторів"**

Учасники слухань у Комітеті Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування на тему: "Захист інвестицій в житлову нерухомість та шляхи вирішення проблем постраждалих інвесторів" (далі – Слухання), що відбулися 4 листопада 2019 року у м. Києві, відзначають наступне.

Законодавче регулювання відносин у сфері інвестування в будівництво житлової нерухомості має низку прогалин та є неефективним. Усі визначені законом способи інвестування та фінансування будівництва об'єктів нерухомості не можуть у повній мірі захистити права інвесторів у житлове будівництво, забезпечити прозоре інвестування та роблять ринок житлового будівництва непривабливим та незрозумілим як для внутрішніх, так і для зовнішніх інвесторів, а також захищають права інвесторів від недобросовісних забудовників лише декларативно. Вказане підтверджується великою кількістю житлових недобудов, будівництво яких не завершується впродовж багатьох років.

При укладенні договорів, якими передбачається інвестування (фінансування) будівництва об'єктів нерухомого майна, більшість інвесторів має обмежену інформацію щодо об'єкта будівництва, наявності у замовника будівництва права на виконання будівельних робіт, проектної документації на будівництво, реального стану будівництва об'єкта тощо. При цьому замовник будівництва може вводити у оману потенційних інвесторів відносно важливих для них відомостей. Через брак вказаної інформації інвестор не може якісно та в повній мірі оцінити ризики, пов'язані з інвестуванням у той чи інший об'єкт будівництва.

Також інвестор позбавлений реальної можливості контролювати діяльність замовника будівництва через свою абсолютну безправність у відносинах з ним: ані забудовник, ані компанія, що залучає кошти, нічого, окрім того, що прямо прописано в договорі між ними, не повинні робити і не роблять. У результаті, інвестор постійно перебуває в стані "інформаційного вакууму" та неспроможний "захищати" свої інвестиції.

Внаслідок відсутності прозорого механізму державної реєстрації прав на нерухомість, що будується, неможливо достовірно без допомоги забудовника визначити обсяг залучених ним для будівництва об'єкта коштів та обсяг прав третіх осіб щодо об'єкта або житлових/нежитлових приміщень у ньому.

У зв'язку з недосконалістю законодавчого регулювання, інвестори тривалий час не можуть ані отримати у власність об'єкти нерухомого майна, ані повернути кошти, залучені у будівництво таких об'єктів.

Серед причин виникнення проблемних об'єктів житлового будівництва можна відзначити відсутність системи гарантування виконання замовником будівництва зобов'язань перед інвесторами, будівництво об'єктів на самовільно зайнятих земельних ділянках або відсутність права на виконання будівельних робіт, фінансування будівництва за принципом "фінансової піраміди", спрямування коштів, залучених від інвесторів житлового будівництва, не за цільовим призначенням, прийняття забудовником на себе зобов'язань, які він завідомо не міг виконати, неналежний контроль зі сторони контролюючих та правоохоронних органів за діяльністю забудовників, відсутність злагодженої роботи таких органів.

Точна кількість осіб, які можуть бути умовно названими постраждалими інвесторами в житлову нерухомість, не відома. За попередніми оцінками експертів, на сьогодні майже 200 тисяч родин в Україні інвестували в будівництво житла і не отримали його. За орієнтовними підрахунками лише в місті Києві кількість багатоквартирних житлових будинків, які побудовані незаконно (тобто мають проблеми з оформленням будівництва), перевищує 40 об'єктів.

Найбільша кількість проблемних об'єктів житлового будівництва (об'єктів самочинного будівництва та об'єктів, не прийнятих в експлуатацію протягом року з дати настання строку, обумовленого договором або іншим правочином) зафіксована в регіонах з найбільшою інтенсивністю будівництва. Переважна кількість їх у місті Києві та його передмісті (містах Бучі, Ірпені, Броварах), містах Одесі, Чернігові, Дніпрі. Але значна кількість їх зафіксовані й в інших регіонах – містах Тернополі, Сумах, Полтаві, Харкові тощо. Це – системна проблема, врегулювання якої можливо лише за умови ефективної взаємодії державних органів, органів місцевого самоврядування, громадськості та бізнесу.

Непоодинокими є випадки, коли інвестори об'єктів житлового будівництва об'єдналися в громадські організації, житлово-будівельні кооперативи задля захисту своїх прав на об'єкти інвестування, проте, через недосконалість існуючого законодавства та прояви корупції в державних органах не можуть ефективно захистити свої права.

Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні" (підпункт 11 пункту "а" та підпункт 7 пункту "б" частини першої статті 31) органам місцевого самоврядування надано повноваження з організації роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво, та здійснення державного контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків. Аналогічні повноваження щодо здійснення контрольних функцій надані також місцевим державним адміністраціям (пункт 14 частини першої статті 16 Закону України "Про місцеві державні адміністрації").

Разом з цим, практична реалізація вказаних повноважень ускладнюється відсутністю визначеного на законодавчому рівні механізму їх реалізації.

Означена ситуація зумовлює необхідність вжиття оперативних заходів з метою розв'язання нагальних проблем довгобудів та врегулювання зобов'язань

замовників будівництва перед особами, кошти яких прямо чи опосередковано були залучені у будівництво об'єктів, що мають ознаки довгобудів.

Отже, на сьогодні вкрай гостро стоїть питання створення дієвого алгоритму добудови проблемних об'єктів житлового будівництва та напрацювання механізмів, які унеможливають їх виникнення у майбутньому.

Учасники Слухань дійшли до висновку, що вирішення проблем доцільно розглядати у двох напрямках:

1. Напрацювати механізми вирішення проблем інвесторів житлової нерухомості, що постраждали внаслідок різних причин.
2. Розробити законодавчі механізми, які унеможливають появу нових проблемних об'єктів будівництва та посилять захист інвестицій в житлову забудову.

З метою визначення шляхів вирішення проблем постраждалих інвесторів та захисту майбутніх інвестицій в житлову нерухомість за наслідками детального аналізу ситуації, що склалася у країні щодо інвестування в об'єкти нерухомого майна, що будуються, учасники Слухань

### **р е к о м е н д у ю т ь :**

#### **1. Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування:**

1.1. З метою посилення захисту інвестицій в нерухомість та запобігання виникненню проблемних об'єктів будівництва у майбутньому розробити та внести на розгляд Верховної Ради України проект Закону України, яким, зокрема, передбачити:

- встановлення виключного переліку способів залучення коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління будівництвом об'єктів житлового будівництва;
- запровадження механізму державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості;
- врегулювання порядку укладення, виконання та розірвання договорів купівлі-продажу об'єктів, що будуються;
- встановлення необхідності узгодження з інвестором істотних змін до проектів будівництва, які безпосередньо впливають на його права та інтереси (зміна кількості поверхів – для власників приміщень на суміжних поверхах, загальної площі або плану приміщень загального користування першого поверху та поверху, на якому знаходиться придбаний інвестором об'єкт тощо);
- скасування положень Закону України "Про інвестиційну діяльність", якими передбачається, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, є інвестиційною діяльністю;

– прозорість інформації про будівництво та фінансування об'єкта (зокрема, документів, пов'язаних з будівництвом, стану будівництва, запланованої дати прийняття об'єкта в експлуатацію тощо).

1.2. В разі необхідності ініціювати проведення парламентських слухань у Верховній Раді України з метою обговорення на національному рівні можливості добудови проблемних об'єктів житлового будівництва та презентації законопроектів з питань захисту інвестицій в житлову нерухомість та шляхів вирішення проблем постраждалих інвесторів.

## **2. Кабінету Міністрів України:**

2.1. Забезпечити створення робочої групи з підготовки стратегії вирішення проблем постраждалих інвесторів у житлову нерухомість, у рамках якої:

2.1.1. Проаналізувати причини, які сприяли виникненню проблемних об'єктів житлового будівництва та запропонувати можливі шляхи вирішення, а також надати у термін до 16 грудня 2019 року відповідну інформацію Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування.

2.1.2. Організувати робочі зустрічі за участю представників органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій, замовників проблемних об'єктів житлового будівництва, інвесторів та інших зацікавлених осіб з метою напрацювання шляхів завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва.

2.1.3. Розробити та внести на розгляд Верховної Ради України проект Закону України щодо сприяння добудові проблемних об'єктів житлового будівництва та оформленню речових прав інвесторів на проінвестовану нерухомість, яким передбачити:

– підвищення відповідальності за невжиття заходів щодо зупинення проведення будівельних робіт на об'єктах самочинного будівництва;

– механізм вирішення питань постраждалих інвесторів, які вклали кошти в об'єкти самочинного будівництва, та запобігання появи нових об'єктів самочинного будівництва у майбутньому;

– звільнення від сплати пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту осіб, які добудовуватимуть проблемний об'єкт житлового будівництва;

– можливість отримання від замовників будівництва, інших суб'єктів містобудівної діяльності проектної документації на будівництво та іншої документації щодо проблемного об'єкта житлового будівництва;

– інші механізми, які будуть сприяти добудові проблемних об'єктів житлового будівництва та оформленню речових прав інвесторів на проінвестовану нерухомість.

2.2. Забезпечити розробку механізму реалізації:

– органами місцевого самоврядування повноважень, визначених підпунктом 11 пункту "а" та підпунктом 7 пункту "б" частини першої статті 31 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні";

– місцевими державними адміністраціями повноважень, визначених пунктом 14 частини першої статті 16 Закону України "Про місцеві державні адміністрації".

2.3. Забезпечити координацію та співпрацю органів виконавчої влади з органами місцевого самоврядування з питань вирішення проблем постраждалих інвесторів у житлову нерухомість.

2.4. Забезпечити координацію правоохоронних органів в частині своєчасного виявлення та розслідування протиправних дій, пов'язаних з будівництвом об'єктів житла та їх реалізацією (зокрема, реалізацією майна в об'єктах самочинного будівництва, подвійними продажами тощо).

2.5. Забезпечити координацію взаємодії органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду та правоохоронних органів у частині своєчасного виявлення та реагування на факти самочинного будівництва об'єктів.

2.6. Забезпечити посилення контролю за діяльністю юридичних осіб державної форми власності – замовників будівництва житла та у випадку виявлення об'єктів, не прийнятих в експлуатацію протягом року з дати настання строку, обумовленого договором або іншим правочином, вживати відповідних заходів реагування, зокрема:

– отримання від замовників будівництва пропозиції щодо завершення будівництва та прийняття в експлуатацію проблемних об'єктів житлового будівництва із зазначенням графіку добудови та фінансування такого об'єкта із зазначенням розміру коштів, необхідних для завершення будівництва об'єкта та джерел фінансування;

– дотримання замовниками будівництва графіку добудови та фінансування проблемних об'єктів житлового будівництва.

### **3. Верховному Суду:**

3.1. Проаналізувати, узагальнити судову практику щодо захисту прав постраждалих інвесторів і самочинного будівництва.

### **4. Міністерству розвитку громад та територій України:**

4.1. Узагальнити перелік об'єктів самочинного будівництва житлових будинків та житлових об'єктів, не прийнятих в експлуатацію протягом року з дати настання строку, обумовленого договором або іншим правочином, та надати відповідну інформацію у термін до 16 грудня 2019 року робочій групі з підготовки стратегії вирішення проблем постраждалих інвесторів у житлову нерухомість та Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування.

### **5. Органам місцевого самоврядування:**

5.1. З метою реалізації повноважень, визначених підпунктом 11 пункту "а" та підпунктом 7 пункту "б" частини першої статті 31 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні":

5.1.1. Скласти переліки проблемних об'єктів житлового будівництва на відповідних територіях (об'єктів самочинного будівництва та об'єктів, не

прийнятих в експлуатацію протягом року з дати настання строку, обумовленого договором або іншим правочином) та передати їх Мінрегіону для узагальнення у термін до 4 грудня 2019 року.

5.1.2. Створити комісію (робочу групу) щодо вирішення проблем постраждалих інвесторів.

5.1.3. Сприяти постраждалим інвесторам в завершенні будівництва та прийнятті в експлуатацію проблемних об'єктів житлового будівництва, зокрема, сприяти в отриманні від замовників будівництва, інших суб'єктів містобудівної діяльності проектної документації на будівництво, графіків добудови та фінансування об'єкта, іншої документації щодо проблемного об'єкта житлового будівництва, розглянути питання про доцільності звільнення від сплати пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту осіб, які добудовуватимуть проблемний об'єкт житлового будівництва, сприяти їм у підключенні до інженерних мереж тощо.

5.1.4. Організувати наради за участю представників органів місцевого самоврядування, замовників проблемних об'єктів житлового будівництва, інвесторів та інших зацікавлених осіб з метою напрацювання шляхів завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва.

5.2. Посилити контроль за діяльністю юридичних осіб комунальної форми власності – замовників будівництва та у випадку виявлення об'єктів, не прийнятих в експлуатацію протягом року з дати настання строку, обумовленого договором або іншим правочином, вживати відповідних заходів реагування, зокрема:

– отримання від замовників будівництва пропозиції щодо завершення будівництва та прийяття в експлуатацію проблемного об'єкта житлового будівництва з зазначенням графіку добудови та фінансування такого об'єкта із зазначенням розміру коштів, необхідних для завершення будівництва об'єкта та джерел фінансування;

– дотримання замовниками будівництва графіку добудови та фінансування проблемного об'єкта житлового будівництва.