

Концепція реформування законодавства у сфері інвестування в будівництво житла

1. Механізм залучення фінансування будівництва (залучення інвестицій)

1.1. Право на залучення інвестицій в будівництво житла забудовник повинен мати лише шляхом відчуження вже зареєстрованих майнових прав на такі об'єкти. Будь-які інші договори, між забудовником та фізичною особою суттю яких є передача фізичною особою коштів та отримання натомість права на отримання нерухомості, що буде збудована в майбутньому, мають визнаватися законом нікчемними (недійсними) з моменту укладення.

1.2. Після внесення інвестором оплати за об'єкт інвестування не менш ніж 10 відсотків від вартості об'єкту інвестування інвестор має право на встановлення в своїх інтересах приватного обтяження на майнові права на нього (шляхом внесення відповідного запису до державного реєстру прав запису) в якості забезпечення зобов'язань забудовника.

1.3. Після внесення інвестором повної оплати за договором він має право на реєстрацію права власності на об'єкт інвестування (шляхом внесення до державного реєстру прав відповідного запису).

1.4. Єдиним можливим механізмом інвестування в будівництво житла має бути прямий договір між забудовником та інвестором – договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомості, що буде побудований в майбутньому.

1.6. Заборонити будь-які інші аніж договори купівлі-продажу зареєстрованих майнових прав форми та механізми залучення інвестицій в будівництво житла. Встановити для забудовників перехідний період протягом якого зобов'язати переукласти з інвесторами договори, за якими залучались інвестиції.

1.7. Земельна ділянка (або її частина), на якій здійснюється будівництво та/або права на неї не може бути жодним чином відчужена (в тому числі передана до статутного фонду юридичної особи, у спільну діяльність, тощо) або обтяжена правами третіх осіб без згоди кожного інвестора, що вклав в будівництво об'єкту свої кошти.

1.8. Кошти від інвесторів мають прийматися на один окремий банківський рахунок і використовуватися виключно за цільовим призначенням – на будівництво об'єкту. Контроль за цільовим використанням забудовником коштів має здійснювати компетентний державний орган (ймовірно - податкові органи).

2. Вимоги до договорів інвестування

2.1. На законодавчому рівні мають бути створені конкретні механізми забезпечення:

- права потенційних інвесторів достовірною інформацією щодо об'єктів та умов інвестування;

- права інвесторів на доступ до інформації щодо техніко-економічних показників проекту та стану його реалізації;
- права інвесторів на самоорганізацію в межах одного об'єкту;
- а у разі прострочення забудовником введення об'єкту в експлуатацію на термін більш ніж 6 місяців:
- права об'єднання інвесторів впливати на цінову політику по об'єкту;
- права об'єднань інвесторів на здійснення контролю за використанням залучених забудовником коштів;
- права об'єднання інвесторів на встановлення контролю над об'єктом та можливість його добудови без переоформлення дозвільної документації;
- права об'єднання на завершення будівництва і експлуатацію об'єкту без дозволу власника (користувача) земельної ділянки;
- пріоритетне перед будь-якими іншими кредиторами забудовника право інвестора на об'єкт інвестування у який він інвестував свої кошти.

2.2. Має бути затверджена типова форма Договору купівлі-продажу майнових прав, якою, серед іншого, повинно бути передбачено:

- вимоги до детального опису характеристик об'єкту, права на який відчужуються;
- конкретні обов'язки забудовника щодо надання інвестору інформації;
- конкретні обов'язки забудовника щодо сприяння самоорганізації інвесторів;
- конкретні обов'язки забудовника щодо звітності забудовника перед інвестором;
- конкретні обов'язки забудовника щодо ведення показників діяльності.

2.3. Права та обов'язки сторін в договорі мають бути паритетними (однаково розумні строки виконання зобов'язань, розміри відповідальності).

3. Посилення захисту прав “постраждалих інвесторів”

3.1. Має бути законодавчо встановлений спеціальний соціальний статус – «постраждалий інвестор». Постановою Кабміну має бути затверджений перелік “проблемних об'єктів”, інвестори яких повинні отримати такий спеціальний, передбачений окремим законом, соціальний статус.

3.2. Проблемним об'єктом пропонується вважати будь-який об'єкт в будівництво якого інвестувало кошти більш ніж 10 осіб та зобов'язання по завершенню будівництва якого порушені більш ніж на 6 місяців. Визнання об'єкту проблемним можливо лише за ініціативою 5% від загального складу інвесторів об'єкту, але не менш ніж 10 інвесторів, щодо яких забудовником порушено строк на завершення будівництва об'єкту більш ніж на 6 місяців.

3.3. Перелік інвесторів кожного проблемного об'єкту визначається спеціально створеною при ОДА (або прирівняних до них адміністрацій) комісією, до складу якої мають входити представник прокуратури області, представники інспекції ДАБК, органу місцевого самоврядування на території якого розташований об'єкт, забудовника, об'єднання інвесторів об'єкту.

На першому засіданні комісія приймає рішення про початок проведення процедури інвентаризації об'єкту. Інвентаризація має проводитись 3 місяці.

Під час проведення інвентаризації комісією мають вживатися заходи, спрямовані на встановлення:

- виключного переліку прав інвесторів на об'єкт;
- суми коштів необхідної для добудови об'єкту;
- кількості вільних від прав інвесторів та кредиторів площ в об'єкті нерухомості та їх вартості.

Комісія повинна вживати всіх можливих заходів для виявлення інвесторів, що інвестували кошти в проблемний об'єкт.

Після закінчення інвентаризації:

- перелік прав виявлених інвесторів передаються до Державної реєстраційної служби для внесення інформації про них до Державного реєстру прав;

- всі права інвесторів проблемного об'єкту, що не заявили про них до комісії з моменту прийняття комісією рішення про закінчення інвентаризації вважаються такими що припинилися в силу закону (Такі інвестори мають лише право вимоги до забудовника про повернення ним проінвестованих коштів).

Виконання покладених на комісію завдань здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України.

3.4. Власники зареєстрованих майнових прав в кожному проблемному об'єкті можуть створити об'єднання інвесторів об'єкту. Порядок створення об'єднання інвесторів проблемного об'єкту має передбачати процедуру за якої:

- ініціативна група (складом не менш ніж 10 осіб) має оголосити про створення об'єднання інвесторів проблемного об'єкту та встановити 20 денний строк на подачу заяв про права на об'єкт (приміщення в об'єкті);

- після отримання заяв від інвесторів проводяться установчі збори об'єднання на якому приймається рішення про його створення та обирається голова.

3.5. Об'єднання інвесторів проблемного об'єкту має бути наділене низкою спеціальних прав:

- безумовне право на завершення будівництва об'єкту та використання для цього земельної ділянки на якій об'єкт розташований без отримання згоди власника ділянки або землекористувача;

- право на завершення будівництва об'єкту без переоформлення дозвільної документації;

- право на отримання у будь-яких третіх осіб інформації щодо об'єкту (проектної документації, вихідних даних, умов надання ділянки, тощо);

- інші спеціальні права, необхідні для завершення будівництва об'єкту.

3.6. За результатами інвентаризації комісією має бути прийняте рішення щодо подальшої долі об'єкту.

Якщо забудовник готовий добудувати об'єкт самостійно він має подати на розгляд комісії підтвердження наявності у нього фінансових ресурсів для завершення будівництва та детальний календарний план будівництва.

Якщо забудовник не готовий добудовувати об'єкт, готовий але не може підтвердити всю платоспроможність, або порушив строки календарного плану поданого раніш до комісії – земельна ділянка та об'єкт незавершеного будівництва передаються на баланс об'єднанню інвесторів або, у разі їх відмови, на баланс комунальному підприємству, визначеному органом місцевого самоврядування на території якого знаходиться об'єкт.

З моменту отримання проблемного об'єкту на баланс об'єднання інвесторів або КП вважаються забудовником об'єкту. При цьому, податкових наслідків щодо сплати податку на прибуток та ПДВ така операція для отримуючої сторони за собою не тягне.

3.7. Для осіб, які здійснюють добудову проблемних об'єктів мають бути встановлені податкові пільги.

3.8. Має бути введений мораторій на розірвання кредитних договорів з інвесторами проблемних об'єктів, нарахування їм штрафних санкцій та процентів, якщо кредит отримувався для інвестування в будівництво проблемного об'єкту.

При цьому, банки та інші фінансові установи мають бути позбавлені обов'язку формувати резерви під такі кредити.

3.9. Проінвестований об'єкт інвестування не повинен включатись до ліквідаційної маси забудовника у разі його ліквідації, а повинен визнаватися власністю інвестора.

3.10. Законом має бути встановлена чітка процедура отримання інвесторами компенсації, що постраждали внаслідок злочинів забудовників (право на яку передбачено Цивільним кодексом України).

3.11. У справах щодо захисту прав постраждалих інвесторів не повинен стягуватися судовий збір.

3.12. Право інвестора на проінвестований ним об'єкт інвестування має бути пріоритетним перед будь-якими вимогами на цей об'єкт третіх осіб. На об'єкт не може бути звернено стягнення за борговим зобов'язанням, якщо він проінвестований фізичною особою більше ніж як на 90% від обсягу передбаченого договором з забудовником.

4. Посилення відповідальності забудовників

4.1. Запровадити "спеціальну" кримінальну відповідальність за порушення посадовими особами забудовників (та учасників забудовника) законодавства про інвестування, що призвело до завдання значної шкоди інвесторам.

4.2. Запровадити норму за якої кримінальні справи за якими постраждалими є інвестори в житлове будівництво мають розслідуватись на рівні не нижче обласних управлінь МВС України.

5. Страхування ризиків інвестування в будівництво

5.1. На законодавчому рівні має бути встановлений механізм та забезпечена можливість добровільного державного страхування ризиків інвестування в будівництво житла для інвесторів.

Для цього має бути створена спеціалізована страхова компанія, яка за добровільною заявкою забудовника буде оцінювати ризики інвестування в його будівельні проекти та, за результатами оцінки, акредитовувати (встановлюючи страхову ставку для кожного об'єкту) чи не акредитовувати об'єкт для страхування ризиків фізичних осіб інвестування в нього.

Ризики інвестування в будівництво акредитованих об'єктів можуть бути добровільно застраховані фізичною особою-інвестором, який бажає поділити ризики інвестування з державою.

Серед іншого, цей механізм також буде виконувати для населення функцію державного індикатора рівня ризиків інвестування в той чи інший об'єкт.

6. Реєстрація речових прав на нерухомість, що буде збудована

6.1. Має бути запроваджено державну реєстрацію майнових прав на майно об'єкти нерухомості (об'єкти інвестування), що будуються.

6.2. Державна реєстрація має здійснюватись шляхом внесення відповідного запису щодо кожного з об'єктів інвестування до державного реєстру прав власності на нерухоме майно (з позначкою: «майнові права на об'єкт нерухомості»).

6.3. У забудовника має виникати право на реєстрацію майнових прав на об'єкти інвестування після реєстрації ним декларації на початок будівельних робіт (або отримання дозволу на виконання будівельних робіт – в залежності від категорії складності об'єкту).

6.4. Процедура реєстрації права на об'єкт незавершеного будівництва має бути доповнена положенням про те що заявник, окрім передбачених сьогодні документів має подати перелік осіб, що інвестували в будівництво об'єкту. Дані про таких осіб зазначаються в примітках до картки об'єкту нерухомості в державному реєстрі прав.