

**ПРОПОЗИЦІЇ,
які надійшли від членів Міжвідомчої комісії щодо розроблення Концепції законопроекту
про посилення захисту прав інвесторів під час інвестування (фінансування) будівництва житла**

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
Дозвільно-погоджувальні процедури			
<p>ДІУ ЄВДОКИМОВ Василь Вікторович Введення заборони на залучення коштів у будівництво житла до моменту отримання всіх необхідних дозвільних документів на будівельні роботи</p>	<p>Внесення змін до діючих нормативно-правових актів з метою захист прав інвесторів</p>	<p>Цивільний кодекс, України, Закон України «Про інвестиційну діяльність»</p>	<p>В цілому – підтримуємо. Інвестиції повинні залучатися виключно шляхом відчуження зареєстрованих державою майнових прав на нерухомість, що буде збудована в майбутньому. Для проведення такої реєстрації у забудовника повинні бути як документ, що підтверджує право на забудову земельної ділянки так і дозвіл на виконання будівельних робіт (у встановлених законом випадках - декларація).</p>
<p>ОДЕСЬКА ОДА ВЕЛЬШИНЕВСЬКА Олена Олександрівна Посилення захисту прав інвесторів</p>	<p>Усунення правової прогалини за якої заборона укладання договорів та залучення коштів для фінансування спорудження об'єкта будівництва до отримання забудовником у встановленому законодавством порядку дозволу на виконання будівельних робіт для спорудження об'єкта будівництва встановлено лише для управителя ФФБ та ФОН.</p>	<p>Закону України «Про інвестиційну діяльність»</p>	<p>В цілому – підтримуємо. Інвестиції повинні залучатися виключно шляхом відчуження зареєстрованих державою майнових прав на нерухомість, що буде збудована в майбутньому. Для проведення такої реєстрації у забудовника повинні бути як документ, що підтверджує право на забудову земельної ділянки так і дозвіл на виконання будівельних робіт (у встановлених законом випадках - декларація).</p>
<p>МВС</p>	<p>Включення до складу ліцензійних комісій</p>	<p>Нормативно-правові акти,</p>	<p>В цілому – не підтримуємо.</p>

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
<p>ФЕДУРАК Володимир Миколайович ХИМИЧ Сергій Дмитрович</p> <p>Можливість отримання ліцензій суб'єктами підприємницької діяльності, створеними з метою протиправного заволодіння бюджетними коштами або коштами інвесторів</p>	<p>представників органів внутрішніх справ, які мають повноваження (ДСБЕЗ) на перевірку достовірності даних (про матеріально-технічне забезпечення, склад працівників підприємства тощо), що подаються суб'єктом підприємницької діяльності до Ліцензійних комісій з метою отримання відповідної ліцензії.</p> <p>Зазначені працівники, володіючи відомостями про криміногенні процеси у галузі, шляхом вивчення наданих СПД документів та їх співставлення з відомостями отриманими в органах ДПС та ПФУ матимуть змогу виносити своєчасні подання про недопущення правопорушень у сфері містобудування.</p> <p>Вказаний профілактичний захід спрямований на упередження можливості використання ліцензій отриманих на підставі підроблених документів під час виконання будівельно-монтажних робіт, а також участі таких СПД у тендерах на проведення робіт за бюджетні кошти.</p>	<p>що регламентують порядок ліцензування.</p> <p>Внутрішні документи Мінрегіону та ДАБІ (накази про створення Ліцензійних комісій, положення про Ліцензійні комісії тощо).</p>	<p>В цілому - не підтримуємо.</p> <p>1. Проблема залучення інвестицій жодним чином не пов'язана з ліцензуванням будівельної діяльності.</p> <p>2. Включення до складу Ліцензійних комісій представників правоохоронних органів вважаємо покладенням на останніх не властивих для них функцій. Пропозицію вважаємо не доцільною та такою, що порушує оголошений Президентом курс на лібералізацію дозвільних процедур для бізнесу.</p> <p>3. Вважаємо, що це призведе не до підвищення якості роботи комісій, а лише до зміни їх "прайсів".</p>
Фінансування, залучення інвестицій			
<p>ДУ ЄВДОКИМОВ Василь Вікторович</p> <p>Фінансування об'єктів, будівництво яких знову розпочинається за рахунок державних коштів, як правило, на конкурсній основі</p>	<p>1. Удосконалення нормативної та правової бази з метою збільшення обсягів залучення інвестицій</p> <p>2. Проведення податкової політики, спрямованої на стимулювання інвестиційної діяльності суб'єктів господарювання</p>	<p>Закон України «Про інвестиційну діяльність» Податковий кодекс України Закон України «Про державний бюджет України»</p>	<p>Пропозицію вважаємо надто абстрактною для коментування. "Взагалі по загалях"...</p>
<p>ДУ ЄВДОКИМОВ Василь Вікторович</p> <p>Розширення кола суб'єктів, які</p>	<p>Випуск цінних паперів під конкретні проекти для ширшого залучення коштів підприємств та населення</p>	<p>Закон України «Про цінні папери і фондовий ринок»</p>	<p>Не розуміємо суті пропозиції. Яким чином випуск "цінних паперів під конкретні проекти..." сприятиме розширенню кола</p>

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
можуть вносити інвестиції у розвиток будівельної галузі			суб'єктів. Де зв'язок? Що зараз заважає випускати такі цінні папери і навіщо для цього щось змінювати?
ДІУ ЄВДОКИМОВ Василь Вікторович Розробка механізму розв'язання проблеми довго- та середньотермінового фінансування і кредитування інвестиційних проектів пріоритетного значення.	1. Розширення ринку іпотечного кредитування. 2. Залучення матеріальних, фінансових та інших ресурсів позабюджетних та інноваційних фондів, страхових компаній, комерційних банків, внутрішніх інвестиційних позик	Закон України «Про інвестиційну діяльність» Закон України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»	Пропозицію вважаємо надто абстрактною для коментування. «Взагалі по загалях»...
ОДЕСЬКА ОДА ВЕЛЬШИНЕВСЬКА Олена Олександрівна Механізм фінансування на об'єктах із залишками вільних від обтяжень об'єктів інвестування (квартир, нежитлових приміщень)	Здійснення пошуку та залучення приватних інвесторів для добудови за рахунок вартості вільних від обтяжень об'єктів інвестування на об'єкті будівництва, звісно за відповідності вказаної вартості тим витратам необхідним для здійснення добудови з урахуванням визначеного рівня прибутку. При цьому доцільним вбачається звільнення вказаного інвестора від оподаткування діяльності пов'язаної з добудовою об'єкта. Зазначене поряд з невеликими втратами надходжень до бюджету (в зв'язку з несплатою податків) призведе до економії значних фінансових ресурсів пов'язаних з добудовою проблемного об'єкта за державні кошти.	Податковий кодекс України	Вважаємо, що основною проблемою тут є визначення виключного переліку «вільних від обтяжень» об'єктів інвестування. Шляхів вирішення цієї проблеми не запропоновано. Підтримуємо ідею введення податкових пільг для інвесторів, що здійснюють дофінансування проблемних об'єктів. Проте, ініціюючи такі зміни потрібно бути вкрай обережними щоб не створити черговий механізм для уникнення від оподаткування. Для цього пропонуємо чітко затвердити перелік проблемних об'єктів постановою КМУ і розповсюдити пільги лише на їх добудову. В іншому разі це може призвести до використання цих пільг для уникнення

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
			оподаткування не чесними забудовниками, що дискредитує механізм.
<p>ОДЕСЬКА ОДА ВЕЛЬШИНЕВСЬКА Олена Олександрівна Механізм фінансування об'єктів на яких вже відчужено майнові права на всі доступні об'єкти інвестування</p>	<p>Добудова об'єктів за бюджетні кошти, з метою державного захисту прав громадян, з подальшим повернення коштів до бюджету шляхом зворотної вимоги (регресними позовами від імені держави) до забудовника (управителя ФФС), або інших осіб винних в ситуації, що склалася</p> <p>Альтернативний варіант: компенсація приватному інвестору витрат на добудову об'єкта шляхом безкоштовного надання місцевими радами підготовлених земельних ділянок для здійснення комерційної або житлової забудови разом із звільненням від пайової участі у створенні та розвитку інфраструктури населених пунктів (можливо з підведенням інженерних мереж за рахунок бюджетних коштів)</p>	<p>Закон України «Про Державний бюджет України» на ___ рік, розробка державної цільової програми.</p>	<p>Проти добудови об'єктів за бюджетні кошти – як основного механізму вирішення проблеми. Вважаємо це утопією, адже за більш ніж 5 років добудови об'єктів Еліта-центру держава спромоглася надати аж (!!!) 180 квартир. Якщо брати цей механізм за основу – будемо добудовувати наші проблемні об'єкти ще років 50. Окрім того, як тільки на рівні закону з'явиться норма за якою держава зобов'язана буде профінансувати з бюджету добудову таких об'єктів – такими об'єктами стануть ВСІ проблемні об'єкти! Забудовники в об'єктах яких навіть були вільні площі попереписують їх на підконтрольних осіб і будуть працювати над вибивання бюджетних коштів. В цілому, підтримуємо альтернативний варіант.</p>
<p>МВС ФЕДУРАК Володимир Миколайович ХИМИЧ Сергій Дмитрович</p>	<p>Залучення інвестицій громадян лише через державні банки</p>		<p>Що значить – лише через державні банки: дозволити лише державним банкам бути Управителями ФФБ або лише у державних банках відкривати рахунки</p>

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
Механізм фінансування			<p>забудовникам?</p> <p>В будь-якому разі вважаємо, що банки не здатні ефективно контролювати забудовників, що досить яскраво показав досвід останніх років. Це не їх бізнес і у них під це немає ані розуміння, ані персоналу, ані стандартів діяльності за якими звикли працювати банкіри.</p> <p>Думаю, що такий імператив у разі його впровадження призведе до істотного зниження кількості інвестицій в галузь.</p>
<p>АСОЦІАЦІЯ ГОНЧАРУК Олексій Валерійович</p> <p>Велика кількість не ефективних, не виправдано складних та не прозорих механізмів фінансування житлового будівництва, які не виконують функцію захисту приватних інвесторів в житлове будівництво.</p>	<p>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 об'єкту інвестування мають бути нікчемними (недійсними) з моменту укладення.</p> <p>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.</p> <p>3. Після внесення інвестором повної оплати за договором він має право на реєстрацію права</p>	<p>Потребує прийняття нового базового спеціального закону – ЗУ “Про івестування в будівництво житла”.</p> <p>Потребує змін до: ЗУ “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, ЗУ “Про інвестиційну діяльність”, ЗУ “Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень”, Цивільний кодекс України.</p>	

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
	<p>власності на об'єкт інвестування (шляхом внесення до державного реєстру прав відповідного запису).</p> <p>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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. Заборонити будь-які інші аніж договори купівлі-продажу зареєстрованих майнових прав форми та механізми залучення інвестицій в будівництво житла.</p> <p>Встановити для забудовників перехідний період протягом якого зобов'язати переукласти з інвесторами договори за якими залучались інвестиції.</p>		
<p>ОДЕСЬКА ОДА ВЕЛЬШИНЕВСЬКА Олена Олександрівна</p> <p>Посилення захисту прав інвесторів</p>	<p>Запровадження єдиного механізму залучення коштів фізичних осіб для здійснення житлового будівництва через ФФБ, при цьому має бути закріплено обов'язковість цільового використання коштів інвестора, які отримані за договором від фізичної або юридичної особи, та повинні спрямовуватись управителем та забудовником виключно на будівництво об'єкта визначеного договором.</p>	<p>Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»</p>	<p>Не підтримуємо. ФФБ – себе значно дискредитував, як механізм фінансування в будівництво. Більш ніж 9 років застосування цього механізму яскраво продемонстрували, що Управитель ФФБ – посередник, який у 99% випадків діє в інтересах забудовників, а не</p>

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
			інвесторів. За нинішнього рівня правосвідомості в суспільстві жодним адекватним механізмом забезпечити незалежність Управителя ФФБ від Забудовника не можливо, тому від цього механізму вважаємо за необхідне відмовитись.
<p>ОДЕСЬКА ОДА ВЕЛЬШИНЕВСЬКА Олена Олександрівна</p> <p>Посилення захисту прав інвесторів</p>	<p>Державна реєстрація Правил ФФБ, ФОН в органі ліцензування відповідної фінансової діяльності. При цьому доцільним уявляється розробка та затвердження типових Правил затверджених Кабінетом Міністрів України замість примірних Правил затверджених розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України які мають суто рекомендаційних характер.</p>		<p>Не підтримуємо. Механізм ФФБ вважаємо не дієвим для цілей захисту прав інвесторів. Жодної практичної користі від запропонованого затвердження типових правил не бачимо. Яку конкретно проблему Ви пропонуєте таким чином вирішити?</p>
<p>ОДЕСЬКА ОДА ВЕЛЬШИНЕВСЬКА Олена Олександрівна</p> <p>Захист інвестора від випадків подвійного продажу майбутніх квартир та нежитлових приміщень</p>	<p>Під час розробки та затвердження типового договору участі у ФФБ передбачити обов'язкове зазначення індивідуального визначення майбутнього об'єкта нерухомості шляхом вказування номеру квартири або нежитлового приміщення, що будується. Вказане цілком можливе, оскільки на етапі укладення договорів участі з ФФБ вже має бути розроблена та затверджена проектна документація на об'єкт будівництва. Поряд з цим, запровадити обов'язкову нотаріальну форму укладення таких договорів та на базі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно передбачити запровадження реєстру майнових прав та</p>	<p>Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закон України «Про державну реєстрацію <u>речових прав на нерухоме майно і їх обтяжень</u>»</p>	<p>ФФБ – не підтримуємо. Запровадження державної реєстрації прав та нотаріальної форми для Договорів купівлі-продажу майнових прав на майбутню нерухомість – підтримуємо.</p>

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
	обтяжень на об'єкти інвестування (квартир, нежитлових приміщень) з урахуванням особливостей правового статусу таких об'єктів.		
НБУ НОВІКОВ Віктор Володимирович Неможливість банку, який перебуває у стані ліквідації, здійснювати функції управителя ФФБ	Запровадження механізму заміни управителя на іншу особу		Підтримуємо, як тимчасову норму для уже діючих ФФБ. Підставою для заміни Управителя ФФБ має бути позбавлення ліцензії. Нового Управителя має призначити Держфінпослуг, якщо об'єднання довірителів протягом 3-х місяців не запропонує свого.
Мінрегіон ТАТАРИНЦЕВА Марина Анатоліївна У Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» здебільше захищеними залишаються лише управитель і забудовник. Права довірителя й надалі залишаються не захищеними, зокрема не передбачено: - обов'язків управителя у випадку, якщо забудовник порушує умови договору, й існує ризик того, що об'єкт інвестування не буде добудовано.	Шляхом внесення змін у відповідні нормативно-правові акти	Визначення у Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» перелік обов'язків управителя у випадку, якщо забудовник порушує умови договору. Підвищити рівень відповідальності забудовника і управителя перед довірителем.	Не зрозуміло в чому конкретно полягає пропозиція?
Мінрегіон ТАТАРИНЦЕВА Марина Анатоліївна Відсутність єдиної форми типового (примірного) договору між інвестором і забудовником. Наразі це	Шляхом внесення змін у відповідні нормативно-правові акти щодо можливості укладання прямих договорів між замовником і інвестором за типовою формою	Цивільний кодекс України Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з	Пропозиція не конкретна. Як може існувати одна типова форма, якщо наразі лише прямо передбачених ст. 4 ЗУ “Про інвестиційну діяльність” уже 4 (ФФБ, ФОН, ІСІ та облигації)?

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
єдиний документ, який може захистити права інвестора.		нерухомістю»	Мовчу вже про те, що в реальності кошти залучаються ще за допомогою укладення прямих (інвестиційних та неінвестиційних) договорів, шляхом створення кооперативів, тощо...
Посилення захисту прав інвесторів			
МВС ФЕДУРАК Володимир Миколайович ХИМИЧ Сергій Дмитрович Недопущення недобудов	Створення Фонду гарантування інвестицій фізичних осіб за рахунок коштів замовника та генпідрядника		Не підтримуємо. Не буде працювати (аналогія з оперативним резервом ФФБ). Запровадження цього механізму призведе до вповільнення темпів інвестиційного будівництва і до подорожчання вартості нерухомості. В той же час, у разі виникнення проблем, коштів все одно на всіх не вистачить.
АСОЦІАЦІЯ ГОНЧАРУК Олексій Валерійович Істотний дисбаланс прав та обов'язків у відносинах між забудовником та інвестором. Використання забудовником домінуючого становища у відносинах з інвестором.	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	Потребує прийняття нового базового спеціального закону – ЗУ “Про інвестування в будівництво житла”.	

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
	<p>контролю за використанням залучених забудовником коштів;</p> <ul style="list-style-type: none"> - права об'єднання інвесторів на встановлення контролю над об'єктом та можливість його добудови без переоформлення дозвільної документації; - пріоритетне право інвестора на об'єкт інвестування у який він інвестував свої кошти. <p>2. Має бути затверджена типова форма Договору купівлі-продажу майнових прав, якою, серед іншого, повинно бути передбачено:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>3. Права та обов'язки сторін в договорі мають бути паритентими (однаково розумні строки виконання зобов'язань, розміри відповідальності).</p>		
<p>АСОЦІАЦІЯ ГОНЧАРУК Олексій Валерійович Велика кількість осіб, що постраждали від неправомірних дій забудовників потребують соціального захисту через вкрай важкий матеріальний стан.</p>	<p>1. Постановою Кабміну має бути затверджений перелік “проблемних об'єктів”, інвестори яких повинні отримати спеціальний, передбачений окремим законом, соціальний статус.</p> <p>2. 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.</p>	<p>Потребує прийняття нового Закону України “Про інвестування в будівництво житла”.</p> <p>Зміни до ЗУ “Про банки та банківську діяльність”, ЗУ “Про відновлення платоспроможності боржника та визнання</p>	

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
	<p>При цьому, банки та інші фінансові установи мають бути позбавлені обов'язку формувати резерви під такі кредити.</p> <p>3. Проінвестовані об'єкти інвестування не повинні включатись до ліквідаційної маси забудовника у разі його ліквідації, а повинні визнаватися власністю інвесторів.</p> <p>4. Законом має бути встановлена чітка процедура отримання інвесторами компенсації, що постраждали внаслідок злочинів забудовників (право на яку передбачено Цивільним кодексом України).</p> <p>5. У справах щодо захисту прав постраждалих інвесторів не повинен стягуватися судовий збір.</p> <p>6. Право інвестора на проінвестований ним об'єкт інвестування має бути пріоритетним перед будь-якими вимогами на цей об'єкт третіх осіб.</p> <p>На об'єкт не може бути звернено стягнення за борговим зобов'язанням, якщо він на 100% проінвестований фізичною особою.</p>	його банкрутом”.	

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
<p>АСОЦІАЦІЯ ГОНЧАРУК Олексій Валерійович</p> <p>Відсутність єдиного підходу до вирішення проблеми добудови численних “проблемних” об’єктів.</p>	<p>1. 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 не менш ніж 10 інвесторів, щодо яких забудовником порушено строк на завершення будівництва об’єкту більш ніж на 6 місяців.</p> <p>2. Перелік проблемних об’єктів має визначатись Постановою Кабінету Міністрів України.</p> <p>3. Перелік інвесторів кожного проблемного об’єкту визначається спеціально створеною при ОДА 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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Комісія повинна вживати всіх можливих заходів для виявлення інвесторів, що інвестували кошти в проблемний об’єкт.</p> <p>Після закінчення інвентаризації:</p>	<p>Потребує прийняття нового базового спеціального закону – ЗУ “Про івестування в будівництво житла”.</p> <p>Змін до:</p> <ul style="list-style-type: none"> Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, ЗУ “Про місцеве самоврядування”, ЗУ “Про місцеві дежавні адміністрації”, ЗУ “Про відновлення платоспроможності боржника та визнання його банкрутом”, ЗУ “Про об’єднання громадян”, ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності”, тощо 	

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
	<p>- перелік прав виявлених інвесторів передаються до Державної реєстраційної служби для внесення інформації про них до Державного реєстру прав;</p> <p>- 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).</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>5. Об'єднання інвесторів проблемного об'єкту має бути наділене низкою спеціальних прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> - право вимагати від компетентного органу термінового вилучення у забудовника земельної ділянки та надання її об'єднанню для завершення будівництва; - право на завершення будівництва об'єкту без переоформлення дозвільної документації; - право на отримання у будь-яких третіх осіб 		

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
	<p>інформації щодо об'єкту (проектної документації, вихідних даних, умов надання ділянки, тощо); - інші спеціальні права, необхідні для завершення будівництва об'єкту.</p> <p>6. За результатами інвентаризації комісією має бути прийняте рішення щодо подальшої долі об'єкту.</p> <p>Якщо забудовник готовий добудувти об'єкт самостійно він має подати на розгляд комісії підтвердження наявності у нього фінансових ресурсів для завершення будівництва та детальний календарний план будівництва.</p> <p>Якщо забудовник не готовий добудувувати 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.</p> <p>З моменту отримання земельної ділянки та 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.</p> <p>7. Для осіб, які здійснюють добудову проблемних об'єктів мають бути встановлені податкові пільги.</p>		
КИЇВСЬКА ОДА	Вирішення проблеми незавершеного	Закон України «Про	В цілому – це іншими словами

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
<p>СТАРИЧЕНКО Микола Анатолійович</p> <p>Створення механізму державної реєстрації права власності на незавершені будівництвом об'єкти нерухомості (об'єкти інвестування), добудови об'єкту чи передачі його у державну власність.</p>	<p>будівництва об'єкту можливе у наступний спосіб:</p> <p>На законодавчому рівні мають бути створені конкретні механізми забезпечення: права потенційних інвесторів на достовірну інформацію щодо об'єктів та умов інвестування; права інвесторів на самоорганізацію в межах одного об'єкту; права об'єднання інвесторів впливати на цінову політику по об'єкту у разі порушення забудовником умов договорів; права об'єднань інвесторів на здійснення контролю за використанням залучених забудовником коштів; 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.</p> <p>Забезпечення процедури створення об'єднання інвесторів проблемного об'єкту повинно бути при місцевій державній адміністрації де створюється робоча група до складу якої входять правоохоронні органи, представники забудовника, ініціативної групи інвесторів; після отримання всіх заяв від інвесторів проведення установчих зборів об'єднання. об'єднання інвесторів проблемного об'єкту має бути наділене низкою спеціальних прав, а саме: право вимоги від компетентного органу вилучення у забудовника земельної ділянки у місячний термін та надання її в першу чергу (без проведення аукціону) об'єднанню інвесторів для завершення будівництва; право на завершення</p>	<p>державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» Цивільний кодекс України</p>	<p>викладені наші пропозиції, тому – підтримуємо. Є деякі суперечливі деталі, які потребують доопрацювання та вдосконалення.</p>

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
	<p>будівництва об'єкту без переоформлення дозвільної документації; право на отримання інформації від інвесторів щодо об'єкту будівництва де у 3-х місячний термін інвестори повинні подати заяву про права на об'єкт (приміщення в об'єкті) після завершення якого всі особи, які не заявили про свої права будуть вважатися припиненими і відновленню не підлягають. право на отримання у будь-яких третіх осіб інформації щодо об'єкту (проектної документації, вихідних даних, технічних умов, умов надання земельної ділянки, і т.д.); інші спеціальні права (звільнення від орендної плати за користування земельною ділянкою до завершення будівництва; звільнення від пайової участі (внеску) на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів; звільнення в податковому обліку від включення до доходів фактичних витрат на будівництво (незавершене будівництво) попередніх забудовників, у разі зарахування на баланс; право на першочергове отримання об'єкту незавершеного будівництва, в разі визначення забудовника, в установленому порядку, банкрутом, чи таким, що не може закінчити будівництво).</p> <p>Після створення об'єднання інвесторів об'єкту зобов'язати забудовника передати всі необхідні документи для проведення аудиту, відносно об'єкту будівництва, на підставі письмового запиту об'єднання інвесторів протягом одного місяця. Протягом 3 місяців провести аудит об'єкту будівництва спеціально створеною</p>		

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
	<p>комісією з представників Національної комісії фінансових послуг, мінрегіону та об'єднанням інвесторів. У випадку виявлення невідповідності різниці між виконавчою документацією наданою забудовником та даними аудиту проведеною спеціально створеною комісією з представників Національної комісії фінансових послуг, мінрегіону та об'єднанням інвесторів справу передати до правоохоронних органів. Спростити процедуру визнання права власності на проінвестовані об'єкти (площі). У випадку не створення об'єднання інвесторів об'єкт незавершеного будівництва передається разом з земельною ділянкою у комунальну власність в порядку установлену законодавством.</p>		
<p>Мінрегіон ВИСОЧИН Володимир Миколайович Відсутність дієвого механізму стимулювання органами місцевого самоврядування замовників (власників) об'єктів незавершеного будівництва по їх добудові або реалізації. При цьому враховуючи, що найбільші показники обсягів житлового будівництва належать м. Києву – апробування і відпрацювання нових механізмів пропонується здійснити передусім у столиці як у пілотному регіоні.</p>	<p>Пропонується розширити додаткові права Київської міської ради, пов'язані зі здійсненням містом Києвом столичних функцій, а саме:</p> <p>передбачити можливість припиняти право користування земельними ділянками у випадках, передбачених чинним законодавством України, у тому числі припиняти право користування земельними ділянками, наданими під будівництво багатоквартирних жилих будинків.</p> <p>Реалізація запропонованого:</p> <p>у статті 22 Законі України «Про столицю України – місто-герой Київ»:</p> <p>пункт 11 доповнити словами:</p> <p>«, у тому числі припиняти право користування земельними ділянками, наданими під</p>	<p>Закон України «Про столицю України – місто-герой Київ</p>	<p>В цілому – право органів місцевого самоврядування на вилучення земельної ділянки у забудовників для передачі її інвесторам ми підтримуємо.</p> <p>Проте, наведені пропозиції щодо запланованого на нашу думку не є зваженими і потребують суттєвого доопрацювання.</p> <p>Так, наприклад, “визнання підрядника банкрутом” на нашу думку в жодному разі не може бути підставою для припинення права забудовника на користування земельної ділянки.</p>

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
	<p>будівництво багатоквартирних жилих будинків у разі:</p> <p>якщо таке будівництво не розпочате протягом п'яти років;</p> <p>перевищення терміну будівництва, визначеного затвердженою в установленому порядку проектно-кошторисною документацією, більш ніж на три роки;</p> <p>прийняття рішення про визнання банкрутом замовника будівництва або підрядника;</p> <p>набуття законної сили рішенням суду про притягнення до кримінальної відповідальності керівника замовника будівництва або підрядника чи за правопорушення, пов'язані із будівництвом об'єкта, розміщеного на цій земельній ділянці»;</p>		
<p>ТЕРНОПІЛЬСЬКА ОДА ГОЛОВАЧ Микола Йосифович У випадку банкрутства забудовника недобудовані об'єкти житлового будівництва, які зводилися із залученням коштів громадян, відповідно процедури банкрутства, можуть бути включені до ліквідаційної маси. У такому випадку задовольняються у першу чергу вимоги держави потім банківських установ. Задоволення вимог громадян – інвесторів будівництва здійснюється в останню чергу. Таким чином дольовики стають ошуканими</p>	<p>Передбачення законодавчої норми відповідно до якої об'єкти незавершеного будівництва не можуть бути включені до ліквідаційної маси, а повинні бути передані об'єднанню дольовиків.</p>	<p>Прийняття окремого законодавчого акту.</p>	<p>В цілому підтримуємо. Проте, основна проблема так і залишається не вирішеною – що робити з об'єктами, які обтяжені іпотекою. Адже вони також не включаються до ліквідаційної маси.</p>

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
двічі: перший раз не отримуючи квартир, другий раз не отримуючи компенсації.			
МВС ФЕДУРАК Володимир Миколайович ХИМИЧ Сергій Дмитрович Недопущення недобудов	На стадії затвердження проектів будівництва встановлювати фактичну можливість виконання будівельних робіт генпідрядником та субпідрядниками (наявність обладнання, матеріальних та фізичних ресурсів)		Пропозиція надто абстрактна для надання їй конкретної оцінки.
Севастопольська МДА ДАНЦЕВ Сергій Іванович Існує проблема із будівництвом поза майданчикових мереж. У зв'язку з цим, деякі будинки із майже 100% готовністю не можуть експлуатуватись із-за відсутності підключених комунікацій.	Забудовники готові витратити власні кошти на будівництво мереж за умови взаємозаліку їх вартості в рахунок сплати пайової участі у розвитку інфраструктури міста	ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»	Проблема існує, але в чому пропозиція не розуміємо.
Посилення нагляду та контролю			
ЛЬВІВСЬКА ОДА ЛАВРІН В.С. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» внесено зміни до статті 16 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», яким місцевим державним адміністраціям надано повноваження щодо контролю за діяльністю забудовників, що пов'язаних із залученням коштів фізичних та юридичних осіб. Реалізація даних повноважень	Затвердження порядку здійснення контролю за діяльністю забудовників, що пов'язанні із залученням коштів фізичних та юридичних осіб.	Закон України «Про місцеві державні адміністрації»	Підтримуємо як першочерговий, але тимчасовий захід.

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
<p>вимагає спеціального порядку, який би визначав повноваження посадових осіб при здійсненні контролю, зокрема щодо отримання необхідної інформації, надання обов'язкових до виконання приписів про усунення порушень, тощо.</p>			
<p>ТЕРНОПІЛЬСЬКА ОДА ГОЛОВАЧ Микола Йосифович Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню” місцевим державним адміністраціям додатково надані повноваження по контролю за діяльністю забудовників пов'язаною з залученням коштів фізичних та юридичних осіб, проте відсутній механізм реалізації наданих повноважень.</p>	<p>Визначення механізму реалізації повноважень за діяльністю забудовників пов'язаною з залученням коштів фізичних та юридичних осіб</p>	<p>Прийняття нормативного акту на рівні постанови Кабінету Міністрів України</p>	<p>Підтримуємо як першочерговий, але тимчасовий захід.</p>
<p>ОДЕСЬКА ОДА ВЕЛЬШИНЕВСЬКА Олена Олександрівна</p> <p>Посилення державного контролю за цільовим використанням коштів управителем ФФБ та ФОН</p>	<p>Запровадження інформування контролюючого органу про здійснення фінансової операції та розширення повноважень контролюючих органів по контролю за вказаною діяльністю та вжиття заходів насамперед направлених на попередження нецільового використання коштів, шляхом зупинення операції.</p>		<p>Підтримуємо як тимчасовий захід.</p>
<p>СЕВАСТОПОЛЬСЬКА ОДА ДАНЦЕВ Сергій Іванович Посилення відповідальності за діяльністю фінансових установ</p>	<p>Посилити відповідальність та контроль за діяльністю фінансових установ – управителів фонду фінансування будівництва, які допускають нецільове витрачання коштів забудовниками.</p>	<p>ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»,</p>	<p>Підтримуємо як першочерговий, але тимчасовий захід.</p>

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
Залучені від інвесторів кошти на будівництво квартир у конкретному будинку спрямовуються забудовником на будівництво іншого об'єкту. В результаті у забудовника не вистачає коштів для завершення будівництва об'єкту.		затвердити типовий договір між забудовником та ФФБ	
МВС ФЕДОРУК Володимир Миколайович ХИМИЧ Сергій Дмитрович Ухилення від оподаткування шляхом псевдоінвесторів	Посилення контролю з боку відповідних державних органів за джерелами отримання доходів інвесторами та запровадження фінансового моніторингу операцій здійснених замовниками та генпідрядниками будівництва	Податкове законодавство. п. 8 ч. 2 ст. 5 ЗУ „Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансування тероризму	Контроль за отриманням доходів фізичними особами –інвесторами – напевно, правильний, але надто глобальний захід для цілей реформування законодавства у сфері інвестування в будівництво житла. Хоча, пропозиція в цілому, слухна.
МВС ФЕДОРУК Володимир Миколайович ХИМИЧ Сергій Дмитрович Недопущення недобудови об'єктів	Посилення контролю з боку Держархбудінспекції за дотриманням будівельних норм генпідрядником та якістю матеріалів	ЗУ „Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності	В цілому – підтримуємо, проте пропозиція надто абстрактна для її конкретної оцінки. Важливо, щоб таке посилення не призвело до тотального регулювання бізнесу.
АСОЦІАЦІЯ ГОНЧАРУК Олексій Валерійович Складність притягнення посадових осіб забудовника до відповідальності за введення інвесторів в оману.	1. Запровадити “спеціальну” кримінальну відповідальність за порушення посадовими особами забудовників (та учасників забудовника) законодавства про інвестування, що призвело до завдання значної шкоди інвесторам. 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.	Потребує прийняття нового Закону України “Про відшкодування фізичній особі (інвестору) майнової шкоди, завданої внаслідок злочину, вчинення якого пов'язане з інвестуванням будівництва житла”, Кримінальний кодекс України, Кодекс про	

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
<p>ДІУ ЄВДОКИМОВ Василь Вікторович Здійснення відповідними державними органами контролю за цільовим використанням централізованих інвестицій</p>	<p>Внесення змін до діючих нормативно-правових актів</p>	<p>адміністративні правопорушення. Закон України «Про інвестиційну діяльність» Кримінальний кодекс</p>	<p>Пропозиція надто не конкретна щоб її оцінювати.</p>
<p>МВС ФЕДУРАК Володимир Миколайович ХИМИЧ Сергій Дмитрович Недопущення недобудови об'єктів</p>	<p>Запровадження банківського контролю за розподілом залучених інвестицій</p>		<p>Пропозиція надто не конкретна щоб її оцінювати. В цілому, вважаємо не доцільним покладення на банки функції контролю через його технічну складність. Нормально його банки здійснювати не зможуть, а “для галочки” такий контроль не потрібен.</p>
Страхування ризиків			
<p>ОДЕСЬКА ОДА ВЕЛЬШИНЕВСЬКА Олена Олександрівна Попередження настання негативних наслідків пов'язаних з недобудовою об'єктів житлового будівництва</p>	<p>Повернення обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт забудовником та страхування майнових ризиків за договором про участь у ФФБ.</p>	<p>Закон України «Про страхування», Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»</p>	<p>Не підтримуємо пропозицію. Обов'язкове страхування не працює. Це призводить лише до подорожчання будівництва і в жодному разі не захищає бенефіціаріїв страхування. Виходить так, що забудовник, придбаває для інвесторів за їх кошти не якісну страховку, яка, навіть у разі настання страхового випадку, не буде працювати. Кому це потрібно? Запроваджувати ж обов'язкове</p>

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
			страхування майнових ризиків – взагалі утопія. Запитайте страховиків чи можуть вони реально оцінити такі ризики та яким буде страховий тариф, навіть якщо їм це вдасться... Потрібно стимулювати розвиток ринку таких послуг, а для цього потрібно запроваджувати не обов'язкове, а добровільне страхування. І створювати умови для його розвитку.
ДІУ ЄВДОКИМОВ Василь Вікторович Впровадження системи страхування інвестицій.	Внесення змін до нормативно-правових актів	Закон України «Про інвестиційну діяльність» Закон України «Про страхування»	Пропозиція надто абстрактна.
КИЇВСЬКА ОДА СТАРИЧЕНКО Микола Анатолійович Встановлення механізму та забезпечення можливості добровільного страхування ризиків інвестування в будівництво житла для інвесторів (в тому числі юридичних та фізичних осіб).	Для цього має бути створена спеціалізована страхова компанія, яка за заявкою забудовника буде оцінювати ризики інвестування в проекти з будівництва житла. Зобов'язати забудовника надати страховій компанії всі необхідні документи для страхування об'єкту інвестування.	Закон України «Про страхування»	Знову ж таки наші пропозиції. Підтримуємо. Тільки от щодо зобов'язання забудовника – вбачаємо в цьому певне протиріччя. Якщо страхування добровільне – про яке зобов'язання надати документи може йтися?

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
<p>АСОЦІАЦІЯ ГОНЧАРУК Олексій Валерійович</p> <p>Відсутність реального страхування ризиків інвестування в будівництво нерухомості та, в той же час, механізм державного контролю за діяльністю забудовників, що залучають кошти фізичних осіб.</p>	<p>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.</p>	<p>ЗУ "Про страхування"</p>	
Оформлення права власності			
<p>ДІУ ЄВДОКИМОВ Василь Вікторович Захист прав інвесторів від недобросовісної конкуренції шляхом державної реєстрації прав на об'єкти</p>	<p>Внесення змін до діючих нормативно-правових актів з метою захист прав інвесторів</p>	<p>Цивільний кодекс України, Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»</p>	<p>Суть пропозиції викладена не конкретно. До чого тут недобросовісна конкуренція – абсолютно не зрозуміло. А "державна реєстрація шляхом накладення заборони" – це,</p>

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
інвестування за допомогою накладання заборони на відчуження об'єкту інвестицій.			вибачте, як?
ТЕРНОПІЛЬСЬКА ОДА ГОЛОВАЧ Микола Йосифович Запровадження державного реєстру майнових прав Недобросовісні забудовники на даний час мають можливість отримання іпотечного банківського кредиту під заставу квартир по яких укладені договори пайової участі, або інші угоди які передбачають залучення коштів громадян.	З метою уникнення можливих шахрайств та захисту прав громадян – інвесторів необхідне запровадження державного реєстру майнових прав.	Прийняття нормативного акту на рівні постанови Кабінету Міністрів України	Підтримуємо, але не в формі окремого реєстру, а як розділ Державного реєстру прав, який зараз створюється.
АСОЦІАЦІЯ ГОНЧАРУК Олексій Валерійович Існуюча процедура реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва не враховує, що власниками цього об'єкту є також інвестори, що вклали в його будівництво кошти. Це часто призводить до ситуацій в яких право на об'єкт незавершеного будівництва реєструється, а сам об'єкт – відчужується, залишаючи інвесторів ні з чим.	1. 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. 2. 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.	Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, ЗУ “Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень”.	
АСОЦІАЦІЯ ГОНЧАРУК Олексій Валерійович	1. Має бути запроваджено державну реєстрацію майнових прав на майно об'єкти нерухомості (об'єкти інвестування), що будуються.	ЗУ “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при	

Зміст проблеми, яка потребує розв'язання	Шляхи і способи розв'язання проблеми	Законодавчі акти, до яких необхідно внести зміни	Позиція членів Міжвідомчої комісії
1	2	3	4
<p>Відсутність можливості визначити вичерпний перелік осіб, що володіють правами на об'єкти інвестування в об'єкті, що будується.</p>	<p>2. Така 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 інвестора на об'єкт нерухомості»).</p> <p>3. У забудовника має виникати право на реєстрацію права на об'єкти інвестування після реєстрації ним декларації на початок будівельних робіт (або отримання дозволу на виконання будівельних робіт – в залежності від категорії).</p>	<p>будівництві житла та операціях з нерухомістю”, ЗУ “Про інвестиційну діяльність”, ЗУ “Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень”, Цивільний кодекс України.</p>	