

Гарантійна частка

Стаття 9. Гарантійна частка

1. Під час первинної державної реєстрації за замовником будівництва/девелопером будівництва спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості такий замовник будівництва зобов'язаний визначити перелік майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку.

2. Мінімальний розмір гарантійної частки визначається Кабінетом Міністрів України у відсотковому відношенні до сукупної (загальної) площі майбутніх об'єктів нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва (черзі/пусковому комплексі) відповідно до проектної документації на будівництво.

3. До гарантійної частки включаються майбутні об'єкти нерухомості, спеціальне майнове право на які зареєстровано за замовником будівництва/девелопером будівництва.

Не допускається включення до гарантійної частки частини майбутнього об'єкта нерухомості.

Майбутні об'єкти нерухомості, які включаються до гарантійної частки, повинні бути вільні від речових прав інших осіб (крім спеціального майнового права замовника будівництва/девелопера будівництва та/або права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва) та будь-яких обтяжень (крім обтяження майбутніх об'єктів нерухомості іпотекою на підставі іпотечного договору, визначеного статтею 10 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю").

4. У разі якщо проектною документацією на будівництво об'єкта визначені черги будівництва та/або пускові комплекси, кожний із яких може бути прийнятий в експлуатацію окремо, гарантійна частка встановлюється окремо щодо кожної черги будівництва/пускового комплексу.

5. До прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги будівництва та/або пускового комплексу) забороняється, якщо інше не встановлено законом:

1) вчиняти правочини щодо відчуження та/або обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки (крім обтяження іпотекою відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю");

2) обтяжувати (крім випадків, визначених Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю") та звертати стягнення на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки.

6. Обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, припиняється:

1) одночасно з прийняттям в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги будівництва та/або пускового комплексу - щодо майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки у відповідній черзі будівництва/пусковому комплексі);

2) на підставі рішення суду з метою добудови відповідного об'єкта незавершеного будівництва іншими особами (у тому числі внаслідок банкрутства, фінансової неспроможності замовника будівництва/девелопера будівництва);

3) на підставі заяви управителя фонду фінансування будівництва, за умови що за таким управителем зареєстровано право довірчої власності на всі майбутні об'єкти нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва.

7. Замовник будівництва/девелопер будівництва може змінити майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, якщо така зміна відповідає вимозі до розміру гарантійної частки, що визначається Кабінетом Міністрів України.

8. У разі зміни проектної документації на будівництво, яка зумовлює необхідність збільшення розміру гарантійної частки, замовник будівництва/девелопер будівництва зобов'язаний збільшити перелік майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, та забезпечити реєстрацію обтяження речових прав на такі об'єкти у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

9. У разі зміни проектної документації на будівництво, яка зумовлює можливість зменшення розміру гарантійної частки, замовник будівництва/девелопер будівництва має право зменшити перелік майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, та забезпечити реєстрацію припинення обтяження речових прав на такі об'єкти у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

10. Фінансування будівництва майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, здійснюється за рахунок коштів замовника будівництва/девелопера будівництва.

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

"Стаття 9. Укладання договору між управителем та забудовником

...

Договір між забудовником та управителем ФФБ обов'язково має містити:

...

2) положення про домовленість між забудовником та управителем ФФБ, за яким зареєстровано право довірчої власності на всі майбутні об'єкти нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва, про залишення обтяження на об'єкти інвестування, включені до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна, або припинення такого обтяження;

...

5) відомості про об'єкти інвестування, включені до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна, - у разі передачі в управління об'єктів інвестування, включених до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна;

...

Відповідно до договору між забудовником та управителем ФФБ за кожним об'єктом будівництва забудовник передає управителю перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, забезпечує проведення державної реєстрації права довірчої власності на об'єкти інвестування на ім'я управителя ФФБ для подальшої передачі спеціального майнового права на ці об'єкти установникам фонду на умовах Правил цього фонду. Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати у будь-який спосіб об'єкти інвестування, права довірчої власності на які зареєстровані на ім'я управителя фонду, без письмової згоди управителя фонду, а після переходу прав на об'єкти інвестування від управителя до установників фонду - без письмової згоди установників фонду. **До переліку об'єктів інвестування в об'єкті будівництва можуть бути включені об'єкти інвестування, віднесені до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна.**

...

Стаття 10. Особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника

...

З метою гарантування добудови об'єкта будівництва забудовник та управитель фонду фінансування будівництва, за яким зареєстровано право довірчої власності на всі майбутні об'єкти нерухомості у подільному об'єкті

незавершеного будівництва, можуть домовитися про залишення обтяження на об'єкти інвестування, включені до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна".