

Заміна забудовника

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

Стаття 10. Особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника

...

У разі виявлення управителем визначеного договором ризику порушення забудовником умов договору він письмово повідомляє забудовника (поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення) про необхідність усунення порушень у місячний строк з дня отримання такого повідомлення. Управитель та забудовник можуть письмово узгодити інший строк усунення порушень.

Днем вручення повідомлення про необхідність усунення порушень є:

- 1) день вручення повідомлення забудовнику під розписку;
- 2) день вручення забудовнику поштового відправлення;
- 3) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність забудовника за місцезнаходженням.

Якщо забудовник ухиляється від отримання від управителя повідомлення про необхідність усунення порушень, таке повідомлення вважається отриманим забудовником на десятий робочий день перебування поштового відправлення на відповідному відділенні поштового зв'язку.

Якщо забудовник не усуне порушення протягом строку, встановленого для їх усунення:

- 1) договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами набирає чинності (якщо визначений статтею 9 цього Закону договір укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому");
- 2) договір уступки спеціального майнового права на об'єкт будівництва та об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, щодо яких за забудовником на момент набрання чинності цим договором

зареєстровано таке право, з відкладальними умовами набирає чинності (якщо визначений статтею 9 цього Закону договір укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після

набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому");

3) забудовник повинен передати управителю за актом приймання-передавання об'єкт будівництва, об'єкти інвестування, щодо яких за забудовником на момент набрання чинності цим договором зареєстровано таке спеціальне майнове право (якщо договір уступки спеціального майнового права на об'єкт будівництва та об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, щодо яких за забудовником на момент набрання чинності цим договором зареєстровано таке право, з відкладальними умовами укладено після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому"), технічну, виконавчу, дозвільну та іншу документацію щодо об'єкта будівництва, необхідну для зміни забудовника, у строк, визначений договором. Такий строк не може перевищувати:

30 календарних днів з дня набрання чинності договором уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами (якщо визначений статтею 9 цього Закону договір укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому");

30 календарних днів з дня набрання чинності договором уступки спеціального майнового права на об'єкт будівництва та об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, щодо яких за забудовником на момент набрання чинності цим договором зареєстровано таке право, з відкладальними умовами (якщо визначений статтею 9 цього Закону договір укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому");

4) управитель застосовує до забудовника передбачені договором штрафні санкції на частину невиконаних робіт з будівництва згідно з графіком будівництва.

...

Стаття 18. Контроль виконання зобов'язань за договором

Управитель здійснює контроль за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, що можуть призвести до:

змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків;

збільшення строків будівництва більш як на 90 днів порівняно із строками, зазначеними в договорі між управителем та забудовником станом на день його підписання.

У разі виявлення управителем ризику порушення умов договору він має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків із довірцями відповідно до вимог статті 20 цього Закону, що виходять із ФФБ у зв'язку з розірванням договору про участь у ФФБ, передання всієї дозвільної, виконавчої, технічної та іншої документації, необхідної для завершення будівництва об'єкта, прийняття його в експлуатацію у встановленому законодавством порядку та передання об'єктів інвестування установникам, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначених цим Законом.

Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або передати право власності/спеціальне майнове право на предмет іпотеки (майнові права на предмет іпотеки - для об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому") управителю з додержанням вимог статті 10 цього Закону, якщо інше не передбачене договором.

У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків, передбачених частиною першою цієї статті, довіритель має право вимагати від управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити довірцелю кошти у сумі, що визначається відповідно до статті 20 цього Закону при відмові довірцеля від участі у ФФБ і не може бути меншою за суму, внесену довірцелю до ФФБ. Довіритель не сплачує управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цією частиною.