

Ми хочемо придбати нову квартиру в новозбудованому будинку. Але більшість фірм-забудовників пропонує укласти не договір купівлі-продажу квартири, а здійснити інвестування у новобудову. Але після гучного скандалу із фірмою-забудовником «Еліта-Центр» в місті Києві ми боїмося втрати вкладених коштів. Що можна в такій ситуації зробити і чи є надія на позитивні зміни?

Дійсно, найбільш надійною можливістю отримати нове житло є його купівля у забудовника. Але треба мати на увазі, що об'єкт нерухомості отримує статус житлового приміщення тільки після введення будинку в експлуатацію. До цього моменту купівля квартири в новоствореному будинку є неможливою.

Загальна ситуація на ринку, а саме наявність великого попиту на нове житло на фоні порівняно невеликої пропозиції, призводить до того, що потенційне житло розподіляється між бажаючими ще на етапі забудови.

Чинним законодавством передбачений механізм здійснення інвестування в житлову нерухомість, який закріплений в ряді нормативних актів.

У зв'язку із вступом в силу Законів України «Про внесення змін і доповнень до деяких законодавчих актів» від 15 грудня 2005 року та «Про іпотечні облігації» на даний час громадяни можуть інвестувати свої гроші в будівництво житла чотирма шляхами – через фонди фінансування будівництва, через фонди операцій з нерухомістю, через інвестиційні фонди, а також за допомогою цільових облігацій. Слід зазначити, що фонди фінансування будівництва створюються з метою отримання інвесторами – довірцями житла у власність. Такі фонди можуть бути двох типів. Тип «А» передбачає фіксовану ціну будівництва, але при цьому забудовник самостійно зазначає ступень комфортності і приймає на себе можливий ризик нестачі ресурсів. Тип «Б» означає право фонду встановлювати вимоги до споживчих якостей об'єкту забудови, а також обов'язок прийняття на себе можливих ризиків.

Взагалі, питання захищеності інтересів вкладників є досить актуальним. Адже ситуація з «Еліта –Центр» виявила факт незахищеності інтересів громадян-інвесторів при існуючому механізмі фінансування забудови житла.

Тому третього березня цього року Президентом України був виданий Указ, покликаний забезпечити захист інтересів громадян шляхом внесення ряду змін в діюче законодавство. Так, відповідно до положень зазначеного Указу, керівництво фондів фінансування будівництва не повинно залучати кошти інвесторів до моменту наявності у забудовника дозволу на забудову. Таким чином, надходження коштів громадян на рахунки фонду буде можливе тільки після офіційного укладення фондом угоди із забудовником, який вже отримав дозвіл на забудову. Мова йде про наявність дозволу виконкому місцевої ради дозволу на забудову, передбаченого Законом України «Про основи містобудування».

Крім того, відтепер фонди фінансування будівництва мають право на отримання грошових коштів на будівництво житла від громадян лише з застосуванням банківських платіжних систем. Це забезпечить прозорість відповідних фінансових операцій.

Серед новин варто відзначити і норму щодо заборони реклами житлових будинків без вказівки на найменування усіх учасників будівництва, наявність ліцензій та інших дозвільних документів. Це дозволить майбутнім учасникам забудови отримувати вичерпну інформацію щодо майбутнього будівництва і прийняти максимально виважене рішення щодо участі у забудові.

Таким чином, можна стверджувати, що розвиток діючого законодавства України спрямований на захист інтересів громадян-інвесторів. При правильному застосуванні

існуючих кредитно-фінансових механізмів будівництва житла, варто сподіватися на подальший активний розвиток цієї галузі в Україні.

Підготовлено юридичною фірмою «Куцак і партнери».