**Право власності на об’єкти інвестування**

**ВСТУП**

Відповідно до ст. 331 ЦКУ з моменту введення в експлуатацію об'єкта будівництва і до набуття права власності на об'єкт інвестиції Забудовник та Інвестор повинні здійснити державну реєстрацію майнових прав на нерухоме майно. При цьому право власності виникає з моменту державної реєстрації. Для того, щоб це зробити, необхідно виконати кілька процедур.

**ПОНЯТТЯ СУБ’ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ**

Інвестори — суб'єкти підприємницької діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позикових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування. Інвестори можуть виступати в ролі вкладників, кредиторів, покупців, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційної діяльності. Права у всіх інвесторів, незалежно від форм власності, однакові, і розміщення інвестицій у будь-які об'єкти є їх невід'ємним правом, яке охороняється законом. Інвестор визначає цілі, напрямки та обсяги інвестицій і залучає до їх реалізації на договірній основі будь-яких учасників інвестиційної діяльності, у тому числі й шляхом організації конкурсів і торгів.

**ПОРЯДОК РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ’ЄКТ ІНВЕСТУВАННЯ**

## Державна реєстрація права власності на об’єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб або у результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу, проводиться за заявою власника такого майна або за умови уповноваження власником такого майна на підставі договору - за заявою особи, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, у порядку, передбаченому пунктами 30-34 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Реєстрації підлягають права власності лише на об'єкти нерухомого майна, будівництво яких закінчено та які прийняті в експлуатацію у встановленому порядку, за наявності матеріалів технічної інвентаризації, підготовлених тим органом, який проводить реєстрацію права власності на ці об'єкти. Тож об'єкт інвестицій потрібно ввести в експлуатацію. Технічну інвентаризацію виконує за власний кошт Забудовник на підставі Інструкції про проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.2001 р. №127. Для цього Забудовник звертається до БТІ з проханням провести технічну інвентаризацію. Працівники БТІ зобов'язані провести таку інвентаризацію протягом одного місяця з дати звернення. На підставі результатів технічної інвентаризації на кожен відокремлений об'єкт інвестицій мають бути виписані технічні паспорти і заведені інвентаризаційні справи. В архітектурному паспорті міститься інформація про Забудовника, архітектора — автора проекту та інших розробників проекту, підрядника, місце та термін зберігання проектної документації, а також основні характеристики об'єкта архітектури та гарантійні зобов'язання виконавців проектних і будівельних робіт. Крім того, зазначаються особливі умови експлуатації об'єкта архітектури, а також його окремі елементи (деталі фасадів, інтер'єри, благоустрій, наявність творів монументального та декоративного мистецтва тощо), що не підлягають змінам без згоди архітектора — автора проекту та органу містобудування та архітектури, а за відсутності архітектора — автора проекту — органу містобудування та архітектури.

Архітектурний техпаспорт разом з іншими документами, передбаченими Порядком приймання в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженим постановою Кабміну від 22.09.2004 р. №1243, направляється на розгляд державній приймальній (технічній) комісії з приймання об'єкта в експлуатацію. Невідповідність стану об'єкта на момент роботи комісії даним в архітектурному техпаспорті є підставою для відмови комісії у прийманні об'єкта в експлуатацію.

Після підписання акта державною приймальною (технічною) комісією архітектурний техпаспорт передається до відповідного органу містобудування та архітектури для затвердження. Після цього один примірник копії архітектурного техпаспорта залишається в архіві відповідного органу містобудування та архітектури, другий примірник копії передається генеральному проектувальнику, а оригінал — Забудовнику.

Об'єкти, будівництво яких уже закінчене, підлягають прийманню в експлуатацію згідно зі ст. 18 Закону про основи містобудування (Закон України від 20.05.99 р. №687-ХІУ «Про архітектурну діяльність».). Експлуатація об'єктів, не прийнятих у встановленому законодавством порядку, забороняється. Процедура приймання в експлуатацію полягає у підтвердженні державними приймальними комісіями готовності до експлуатації об'єктів, їх інженерно-технічного оснащення відповідно до затвердженої в установленому порядку проектної документації, нормативних вимог, вихідних даних на проектування.

За результатами роботи державної приймальної комісії складається акт про приймання в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, форму якого затверджено наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 27.01.2005 р. №21.

Забудовник самостійно забезпечує підготовку акта для підписання членами державної приймальної комісії. Але підписати цей документ повинні всі її члени. За відсутності підписів окремих членів державної приймальної комісії затвердження акта про приймання в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта не допускається.

Акт державної приймальної комісії підлягає затвердженню у 15-денний термін органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, який створив цю комісію. Після цього акт реєструється в інспекції державного будівельно-архітектурного контролю, яка видала дозвіл на виконання будівельних робіт. Датою введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата затвердження акта державної приймальної комісії про приймання в експлуатацію цього об'єкта органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, який створив цю комісію.

Далі Забудовник може оформлювати право власності на підставі отриманих технічних паспортів. Це здійснюється місцевими органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Нормативними документами органів місцевого самоврядування встановлено перелік документів, які повинні надати як Забудовник, так і Інвестор, для розгляду питання про реєстрацію права власності. Для цього Забудовник передає до відповідного виконкому місцевої ради пакет документів, пов'язаних з проведенням будівництва, а також перелік інвесторів і приміщень, що повинні їм належати в новозбудованому об'єкті. На підставі наданих документів на ім'я відповідних інвесторів видаються свідоцтва про право власності на конкретні приміщення в об'єкті.

Останній етап реєстрації права власності Інвестором — це державна реєстрація права власності згідно з виданим органом місцевого самоврядування свідоцтвом про право власності. Реєстратор після прийняття рішення про внесення запису до реєстру прав власності на нерухоме майно робить відмітку на правовстановлюючому документі і надає витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, що є невід'ємною частиною правовстановлюючого документа. Відтак Інвестор стає повноправним власником нерухомого майна.

**ДОКУМЕНТИ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІ**Ї

У разі коли державна реєстрація права власності здійснюється на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об’єкті нерухомого майна, будівництво якого завершено та який прийнято в експлуатацію після 1 січня 2013 р., особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідним кооперативом з метою забезпечення державної реєстрації права власності кожного окремого власника нерухомого майна можуть бути подані для долучення до Державного реєстру прав:

документ, що підтверджує присвоєння об’єкту нерухомого майна адреси (крім випадків державної реєстрації права власності на реконструйований об’єкт нерухомого майна);

затверджений особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, перелік фізичних та юридичних осіб, кошти яких залучалися для будівництва об’єкта нерухомого майна, або затверджений загальними зборами кооперативу список членів кооперативу;

документ, що посвідчує право власності на об’єкт нерухомого майна до його реконструкції, - у разі державної реєстрації права власності на реконструйований об’єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об’єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли законодавством не передбачено оформлення та видачу документа на такий об’єкт нерухомого майна).

Для державної реєстрації права власності на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об’єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, власником такого майна подаються:

документ, що підтверджує набуття у власність особою закріпленого за особою об’єкта інвестування, передбачений законодавством (інвестиційний договір, договір про пайову участь, договір купівлі-продажу майнових прав тощо).

У разі участі особи у фонді фінансування будівництва документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об’єкта будівництва, є видана управителем такого фонду довідка про право довірителя на набуття у власність об’єкта інвестування.

У разі придбання особою безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром є одиниця нерухомості, документами, що підтверджують набуття у власність закріпленого за особою об’єкта будівництва, є договір купівлі-продажу облігацій та за наявності документ, згідно з яким здійснилося закріплення відповідного об’єкта інвестування за власником облігацій (договір резервування, бронювання тощо).

У разі придбання майнових прав на об’єкт нерухомості документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об’єкта будівництва, є договір купівлі-продажу майнових прав;

технічний паспорт на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо).

У разі коли державна реєстрація права власності здійснюється на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об’єкті нерухомого майна, будівництво якого завершено та який прийнято в експлуатацію після 1 січня 2013 р., також обов’язково зазначаються у відповідній заяві відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, та подаються завірені особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, копії:

документа, що підтверджує присвоєння об’єкту нерухомого майна адреси (крім випадків державної реєстрації права власності на реконструйований об’єкт нерухомого майна);

документа, що посвідчує право власності на об’єкт нерухомого майна до його реконструкції, - у разі державної реєстрації права власності на реконструйований об’єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об’єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли законодавством не передбачено оформлення та видачу документа на такий об’єкт нерухомого майна).

Для державної реєстрації права власності на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об’єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, подаються:

1) документ, що підтверджує набуття у власність особою закріпленого за особою об’єкта інвестування, передбачений законодавством (інвестиційний договір, договір про пайову участь, договір купівлі-продажу майнових прав тощо).

У разі участі особи у фонді фінансування будівництва документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об’єкта будівництва, є видана управителем такого фонду довідка про право довірителя на набуття у власність об’єкта інвестування.

У разі придбання особою безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром є одиниця нерухомості, документами, що підтверджують набуття у власність закріпленого за особою об’єкта будівництва, є договір купівлі-продажу облігацій та за наявності документ, згідно з яким здійснилося закріплення відповідного об’єкта інвестування за власником облігацій (договір резервування, бронювання тощо).

У разі придбання майнових прав на об’єкт нерухомості документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об’єкта будівництва, є договір купівлі-продажу майнових прав;

2) технічний паспорт на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо);

3) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта;

4) документ, що підтверджує присвоєння об’єкту нерухомого майна адреси (крім випадків державної реєстрації права власності на реконструйований об’єкт нерухомого майна);

5) документ, що посвідчує право власності на об’єкт нерухомого майна до його реконструкції, - у разі державної реєстрації права власності на реконструйований об’єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об’єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли законодавством не передбачено оформлення та видачу документа на такий об’єкт нерухомого майна).

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.

Для державної реєстрації права власності на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об’єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося у результаті діяльності кооперативу подаються:

довідка кооперативу про членство особи в кооперативі та внесення таким членом кооперативу пайового внеску в повному обсязі;

технічний паспорт на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо).

У разі коли державна реєстрація права власності здійснюється на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об’єкті нерухомого майна, будівництво якого завершено та який прийнято в експлуатацію після 1 січня 2013 р., також обов’язково зазначаються у відповідній заяві відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, та подаються завірені відповідним кооперативом копії:

документа, що підтверджує присвоєння об’єкту нерухомого майна адреси (крім випадків державної реєстрації права власності на реконструйований об’єкт нерухомого майна);

документа, що посвідчує право власності на об’єкт нерухомого майна до його реконструкції, - у разі державної реєстрації права власності на реконструйований об’єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об’єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли законодавством не передбачено оформлення та видачу документа на такий об’єкт нерухомого майна).

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, обов’язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

Відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, не зазначаються, а завірені кооперативом копії документів, передбачені цим пунктом, не подаються у разі, коли таким кооперативом відповідно до пункту 77 Порядку подано зазначені відомості та документи для долучення їх до Державного реєстру прав.

81. Для державної реєстрації права власності на окремо розташоване індивідуально визначене нерухоме майно (дача, гараж тощо), будівництво яких здійснювалося у результаті діяльності дачного, гаражного чи іншого кооперативу, крім документів, передбачених пунктами 41 і 42 Порядку, також подається довідка відповідного кооперативу про членство особи в кооперативі та внесення таким членом кооперативу пайового внеску в повному обсязі.

**ПІДСТАВИ ДЛЯ ВІДМОВИ**

У прийнятті документів може бути відмовлено виключно у разі, коли у Державному реєстрі прав відсутні відомості про зареєстровані речові права на земельну ділянку, на якій розташований об’єкт нерухомого майна.

За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав. Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

Державний реєстратор, до якого з метою вчинення правочину щодо відчуження у будь-який спосіб майна звернувся заявник, внесений на день звернення до Єдиного реєстру боржників, зобов’язаний в день звернення заявника повідомити зазначений в Єдиному реєстрі боржників орган державної виконавчої служби або приватного виконавця про звернення заявника із зазначенням майна щодо відчуження якого звернувся заявник.