



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Фонд Східна Європа



Захист прав інвесторів житлового будівництва в країнах ЄС

Інформаційна довідка, підготовлена
Європейським інформаційно-дослідницьким
центром на запит
Комітету Верховної Ради України

Європейський інформаційно-дослідницький центр створено з метою надання народним депутатам України інформації, яка може бути використана ними у законотворчій діяльності. Діяльність Європейського інформаційно-дослідницького центру здійснюється в рамках програми USAID "Рада: підзвітність, відповідальність, демократичне парламентське представництво", що виконується Фондом "Східна Європа". Більше про центр на сайті <http://euinfocenter.rada.gov.ua/>

У країнах Європи, на відміну від України, випадки із «заморожуванням» будівництва є поодинокими, оскільки формат роботи забудовників в Європі передбачає участь банку у фінансуванні проекту. Банк, видаючи кредит, здійснює повну перевірку позичальника та на етапі реалізації проекту контролює цільове використання коштів. Крім того, в європейських країнах обов'язковою умовою є страхування ризиків забудовника.

Німеччина

Нормативно-правовими актами, які регулюють відносини між сторонами угоди про будівництво, є:

- [Цивільний кодекс Німеччини \(Bürgerliches Gesetzbuch\)](#);
- [Порядок надання контрактів на забезпечення підрядних робіт \(Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen\)](#) – на відміну від положень Цивільного кодексу, положення цього документа не застосовуються автоматично, і на їх застосування сторонами має бути надана виражена згода;
- [Постанова, що регулює відносини між агентами з нерухомості та забудовниками \(Makler- und Bauträgerverordnung\)](#).

У Німеччині існує тільки один узаконений спосіб купівлі житла на стадії будівництва. Інвестор укладає договір не із забудовником, а з фінансовою установою, яка веде це будівництво: контролює хід будівництва та перераховує гроші відповідно до його графіка і графіка виконаних робіт. Відповідно до ст.3 Постанови щодо відносин між агентами з нерухомості та забудовниками кошти інвестора перераховуються забудовнику за таким графіком¹:

30%	від загальної суми	Перший внесок – нерухомість переходить у власність інвестора
З решти 70% кошти вносяться на таких етапах:		
40%		Після завершення будівельних робіт, в тому числі покрівельних робіт
8%		Після нанесення покрівлі будинку та встановлення дахових водостоків
3%		Після встановлення системи опалення
3%		Після завершення сантехнічних робіт
3%		Після завершення електромонтажних робіт
10%		Після встановлення вікон
6%		Після завершення опоряджувальних робіт
3%		Після стяжки підлоги
4%		Після облицювання стін у сантехнічних приміщеннях плиткою
12%		За готовність до заселення та поступової передачі у право власності

¹ § 3 Besondere Sicherungspflichten für Bauträger/ (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/_3.html.

3%	Після завершення фасадних робіт
5%	Після остаточного завершення проекту та складання відомості про дефекти

Саме фінансова установа на довірчій основі представляє інтереси інвесторів під час будівництва і на етапі здачі об'єкта в експлуатацію. Для отримання дозволу на використання активів інвестора установа повинна надати інвестору гарантії забезпечення цих активів або застрахувати їх. Гарантом може виступати державний орган, кредитна установа або страхова компанія (ст.2 Постанови²).

Оскільки договірних відносин між забудовником та кінцевим споживачем немає, забудовник може нести відповідальність за будь-яку шкоду (наприклад порушення нормативно-правових актів про безпеку або порушення абсолютних прав кінцевого споживача) лише за зобов'язальним правом.

Як правило, спори, пов'язані з будівництвом, вирішуються у судовому порядку. Регіональні суди (Landgerichte) розглядають справи на суму понад 5000 євро, в той час як місцеві суди (Amtsgerichte) розглядають справи на суму до 5000 євро. У деяких регіональних судах є окремі палати для розгляду питань, пов'язаних з будівництвом. Місцева юрисдикція суду, як правило, визначається за місцем реєстрації боржника, але сторони можуть домовитися про інше. Медіація як альтернативний спосіб вирішення спору застосовується доволі рідко.

Польща

Нормативно-правовими актами, які регулюють відносини між сторонами угоди про будівництво, є:

- [Цивільний кодекс Польщі \(Kodeks cywilny\)](#);
- [Закон про будівництво \(Prawo budowlane\)](#);
- [Закон про захист прав набувачів права власності на житлові квартири або будинки \(Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego\)](#).

У Польщі діє схожий до німецького механізм придбання квартири. Рахунок, на якому акумулюються всі кошти, відкривається під кожен конкретний об'єкт будівництва. Відповідно до положень ст.5 [Закону про захист прав набувачів права власності на житлові квартири або будинки](#) забудовник створює відкритий або закритий трастовий рахунок³. Це дозволяє використовувати кошти за цільовим призначенням. Крім того, частина суми заморожується, що дозволяє частково

² § 2 Sicherheitsleistung, Versicherung/ (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/_2.html.

³ Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [Електронний ресурс] // Kancelaria Sejmu – Режим доступу до ресурсу: <http://bit.ly/2tS8a4M>.

повернути гроші інвесторам або покупцям, якщо вони відмовляться від житла або матимуть бажання поміняти квартиру з більшою площею на меншу. Перед перерахуванням грошей з трастового рахунку банк перевіряє рівень готовності кожного з етапів будівництва (ст.12 Закону). Після введення будівлі в експлуатацію саме забудовник власним коштом, а не за рахунок інвесторів або покупців, оформляє право власності на житло. Банк виплачує забудовнику кошти за нерухомість лише після отримання копії нотаріально засвідченого документа про передання права власності на житло покупцю (ст.10 Закону).

Відповідно до ст.15 Закону забудовник зобов'язаний надати інвестору банківські або страхові гарантії, відповідно до яких банк або страхова компанія поверне інвестору кошти, сплачені забудовнику у випадку:

- оголошення забудовника банкрутом;
- скасування інвестором контракту.

Банківські та страхові гарантії втрачають свою силу з моменту підписання нотаріально завіреного документа про передання права власності на нерухомість інвестору⁴.

Цивільно-правові спори між сторонами угод про будівництво вирішуються регіональними та місцевими судами, в залежності від суми спору. Медіація як альтернативний спосіб вирішення спорів є необов'язковим, а відтак не широко поширеним інструментом. Відповідно до положень Цивільного процесуального кодексу Польщі, медіатор повинен досягти врегулювання спору впродовж періоду, визначеного судом, але який не перевищує трьох місяців. Результати медіації підлягають затвердженню судом.

Італія

Нормативно-правовими актами, які регулюють відносини між сторонами угоди про будівництво, є:

- [Цивільний кодекс Італії \(Codice civile\)](#);
- [Законодавча постанова №122/2005 щодо умов захисту права власності на об'єкти незавершеного будівництва.](#)

Законодавча постанова 122/2005 передбачає ряд механізмів захисту прав інвесторів. Так, забудовник повинен отримати поручительські гарантії на забезпечення виконання ним своїх зобов'язань (в тому числі, у випадку банкрутства). Такі гарантії

⁴ Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [Електронний ресурс] // Kancelaria Sejmu – Режим доступу до ресурсу: <http://bit.ly/2tS8a4M>.

забудовник може отримати в банку, страховій компанії або у фінансового посередника⁵.

Законодавчою постановою також було створено Фонд солідарності покупців об'єктів незавершеного будівництва (при Міністерстві економіки і фінансів), метою якого стала виплата компенсації інвесторам незавершеного будівництва (ст.12). Фонд формується за рахунок обов'язкових внесків компаній, які надають забудовникам поручительські гарантії. Кожна особа має право на отримання компенсації з Фонду лише один раз.

Франція

Нормативно-правовими актами, які регулюють відносини між сторонами угоди про будівництво, є:

- [Цивільний кодекс Франції](#) (*Code civil*)
- [Будівельний і житловий кодекс](#) (*Code de la construction et de l'habitation*)

Основним видом договорів про залучення коштів на будівництво житла у Франції є угода про купівлю-продаж нерухомості у майбутньому стані готовності (*vente en l'état futur d'achèvement – VEFA*). Форма договору передбачає зазначення етапів виплати коштів за завершення певних видів робіт. Виплати можуть здійснюватися на таких етапах:

35% від загальної суми	Після заливки фундаменту
40% від загальної суми	Після завершення будівельних робіт
20% від загальної суми	Після остаточного завершення проекту
5% від загальної суми	Після передання об'єкта власнику

За умовами договору забудовник зобов'язаний надати фінансові гарантії завершення будівництва на випадок банкрутства, ліквідації бізнесу або неспроможності виконати умови договору. Гарантія надається банком або страховою компанією у формі гарантії компенсації (*garantie de remboursement*) або гарантії завершення будівництва (*garantie d'achèvement*). Крім того, стандартною практикою є страхування прихованих дефектів об'єкта (*assurance dommages-ouvrage*) терміном до 10 років⁶.

⁵ Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122 Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/05122dl.htm>.

⁶ Acte de vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (Véfa) [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2961>.

Висновки

Основним механізмом запобігання порушень прав інвесторів-фізичних осіб при залученні коштів до будівництва житла є участь банківських установ та страхових компаній у гарантуванні дотримання забудовником своїх зобов'язань. Дана вимога закріплена в законодавстві Німеччини, Польщі, Італії та Франції. Крім того, фінансові установи виступають в ролі експроу-агентів, які захищають інтереси покупців нерухомості – забудовник може розпоряджатися коштами лише за умови виконання певних умов (завершення будівництва, введення будівлі в експлуатацію тощо). Виплати коштів здійснюються траншами, що значно знижує ризики інвесторів, пов'язані з невиконанням забудовником своїх зобов'язань. Крім того, обов'язковою умовою є страхування ризиків забудовника. У разі виявлення прихованих дефектів покупець має право звернутися до забудовника для компенсації своїх збитків, а забудовник, у свою чергу, отримає компенсацію від страхової компанії. Стандартною практикою є страхування прихованих дефектів на термін до 10 років.

*Підготувала
аналітик
Європейського інформаційно-дослідницького центру
Катерина Пенькова*