

Як не бути обдуреним при укладенні договору купівлі-продажу майнових прав на нерухомість

[Читати статтю на руском](#)

Всім привіт! З вами Олександр Шкудун і в цій статті я відповім на один з найбільш частих запитань, які задають мені інвестори перед придбанням житла в Україні. А саме - що таке договір купівлі-продажу майнових прав, чи законний він, і чи немає яких-небудь передумов для того, що вас може кинути забудовник при цій схемі фінансування будівництва.

На всі ці питання відповім послідовно.

Що таке договір купівлі-продажу майнових прав

Це письмова угода, відповідно до якої ви купуєте у будівельної компанії (збудовника) права на об'єкт, який з'явиться в майбутньому.

Справа в тім, що та чи інша компанія, до введення будинку в експлуатацію, не може продати вам квартиру у власність (частина 2 статті 331 Цивільного кодексу України).

Адже квартири ще немає. Є тільки фундамент і стіни до певного поверху.

Саме для того, щоб інвестори все-таки мали змогу придбати квартиру в споруджуваному будинку, серед інших схем фінансування, використовується тема з так званими «майновими правами».

Тобто, вам продають лише право отримати квартиру у власність, коли будинок буде зданий (введений в експлуатацію).

Це так зване «право очікування», яке в майбутньому дозволить вам оформити право власності на придбану квартиру.

Після того, як будинок буде введено в експлуатацію, ви надаєте, серед інших документів, договір купівлі-продажу майнових прав (див. пункт 78 постанови Кабінету Міністрів України № 1127 від 25.12.2015), а вони вам свідоцтво про право власності. Все чесно.

Наскільки законна схема фінансування будівництва з використанням договору купівлі-продажу майнових прав в Україні

Абсолютно законна. Якщо ви мені не вірите на слово - дивіться частину 3 статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», яка допускає інші схеми фінансування, передбачені законом, до яких, власне, належить і купівля-продаж майнових прав (частина 2 статті 656 Цивільного кодексу України).

Разом з тим, тут є для інвесторів певні ризики, про які піде мова нижче.

Ризики при укладенні договору купівлі-продажу майнових прав в Україні

1. Деякі компанії пропонують укласти договір з тією умовою, що майнові права на квартиру переходять до вас, як до інвестора, не відразу після внесення оплати за житло (як правило, в 100 відсотковому розмірі), а після введення будинку в експлуатацію.

Чим ризикуєте: будинок можуть не добудувати, або не ввести в експлуатацію. У підсумку, компанія просто не передасть вам майнові права на квартиру.

2. У вас немає чіткої впевненості, що одну і ту ж квартиру не продали двічі, а то й тричі. Адже за договором купівлі-продажу майнових прав (так, такий гарний, в письмовому вигляді на декількох десятках сторінок) - це лише папірець, що продає «повітря». Право на об'єкт, якого ще, по-суті, немає.

Якщо ж ви продаєте тітці Люсі квартиру, маючи на руках свідоцтво про право власності, то тітка Люся може з 99,9 відсотковою ймовірністю бути впевненою, що ця квартира належить одному власнику і не продана ще двом дядькам Петям.

3. Ви, по-суті, перебуваєте в режимі очікування. Ви не контролюєте процес будівництва, і не можете впливати на хід подій. Перед вами ніхто не відзвітує, куди саме пішли ваші гроші - на будівництво вашого будинку, або на покупку нового земельної ділянки під інше будівництво.

4. «Майнове право» ніде не реєструється.

5. Нерідко в договорі купівлі-продажу майнових прав відсутні будь-які штрафні санкції, які несе будівельна компанія. Тобто немає відповідальності за порушення умов договору, введення в експлуатацію об'єкту будівництва з затримкою та ін.

Як інвесторові мінімізувати ризики при укладанні договору купівлі-продажу майнових прав на нерухомість в Україні

Особисто я рекомендую наступне:

1. Особисто (чи з залученням юриста) проведіть перевірку репутації будівельної компанії. Які об'єкти вона будує, які побудувала. На якій стадії знаходиться об'єкт, в який ви вклали гроші (етап котловану або вже побудовані перші поверхи).

Почитайте відгуки про компанію в інтернеті. Дуже часто інвестори спілкуються між собою на форумах, присвячених конкретній будівництві. Особисто завітайте до відділу продажу та ознайомтесь з усіма дозвільними документами на будівництво, проектом будинку та ін.

2. Посвідчити договір купівлі-продажу майнових прав нотаріально.

Хоч закон не передбачає обов'язковості такої процедури, і вона коштує грошей, але я вам рекомендую це зробити в обов'язковому порядку. Нотаріус хоча б перевірить повноваження підписантів від будівельної компанії, наявність дозвільних документів на будівництво, перегляне по реєстрам, чи є майно будівельної компанії заарештованим, або закладеним тощо.

Загалом, візьме на себе частинку відповідальності за вашу інвестицію. А з приводу того, що нотаріальні послуги коштують грошей (й іноді чималих) - так ви не корову купуєте. Деякі люди нерухомість придбавають лише раз-два в житті. Невже заради власної безпеки ви заощадите на таких дрібницях?!

3. Вимагайте, щоб в договорі купівлі-продажу майнових прав було сказано, що права на об'єкт переходять до вас відразу ж після 100 відсоткової оплати.

Щоб чітко вказувалися характеристики квартири, що купується (будівельна адреса об'єкта нерухомості, номер секції, поверховість, номер квартири, площа, кількість кімнат і ін.).

Щоб продавець гарантував, що майнові права на квартиру не передані третім особам, які не обтяжені і не заборонені до відчуження.

Щоб угода містила штрафні санкції за невиконання зобов'язань і так далі.

4. Також я б ще поклав на продавця обов'язок оформлення правовстановлюючих документів, нехай якщо навіть за гроші (щоб вам потім не стирчати в чергах).

Що ж, на цьому все, друзі. Тепер ви знаєте, на що слід звертати увагу при укладенні договору купівлі-продажу майнових прав.

Якщо у вас залишилися які-небудь запитання, необхідна більш детальна юридична консультація або юридичний супровід вашого бізнесу і / або будь-яких угод в Україні та за кордоном - ви можете написати мені на пошту ashkudun (песик) gmail.com Про все домовимося.

Детальніше про те хто я, можна прочитати в [цій статті](#).

З повагою,

Олександр Шкудун