



# ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ БАРЬЕРЫ В ПРОЦЕССЕ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Доклад  
**АЛЕКСАНДР БОРОДКИН**  
Старший юрист

**ВАСИЛЬ КИСИЛЬ И ПАРТНЕРЫ**


---

---

ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА

# Содержание

1. Основные проблемные моменты земельного законодательства.
2. Законодательное регулирование строительства.
3. Ограничения на инвестирование жилищного строительства.
4. Вопросы оформления и регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью.
5. Развитие государственно-частного партнерства в Украине.



# 1. Основные проблемные моменты земельного законодательства

# Противоречивость и неполнота регулирования

- Регулирование земельных вопросов на местах не достаточно полное, а иногда и вообще отсутствует.
- Проблемы унификации: разные подходы местных советов; несогласованность подзаконных актов с законами.
- Недостаточное внимание к новым земельным институтам (сервитут, суперфиций, эмфитевзис) существенно осложняет их применение на практике.

# Земельный кадастр

- Регистрация прав на землю, правоустанавливающих документов и сделок с землей должна проходить в едином реестре.
- Автоматизация и объединение кадастрового учета позволит избежать многих споров о правах на землю, границах участков и т.п.
- Кадастр должен содержать записи о всех обременениях земельных участков, правах третьих лиц, санитарных зонах и т.п.

# Целевое назначение

- "Целевое назначение": "категория" или "целевое использование" – проблемы правоприменения.
- Изменение целевого назначения в связи с вводом земельного участка в пределы населенного пункта.
- Особо ценные земли: необходимость специального учета.

# Взаимосвязь земли и недвижимости

- Переход прав на землю в связи с отчуждением недвижимости: можно ли избежать суда?
- Прекращение землепользования в связи с окончанием строительства и отчуждением помещений.
- Права за землю под многоквартирными домами и другими объектами, принадлежащими нескольким собственникам.


# Земельные права иностранцев

- Правильное определение статуса лица по ЗК может предотвратить риск обжалования прав на землю.
- Неоправданные ограничения на приобретения земли в собственность украинскими компаниями с иностранным капиталом.
- Ограничения земельных прав совместных предприятий.
- В некоторые земельные правоотношения в Украине иностранное юридическое лицо не может вступить без регистрации представительства.



# Другие барьеры

- Момент приобретения права собственности на земельный участок.
- Земельные аукционы.
- Права на подземную часть земельного участка.



## 2. Законодательное регулирование строительства

# Разрешительные процедуры

- Сложность и запутанность согласовательных процедур делают практически невозможной девелоперскую деятельность иностранных инвесторов без местного партнера.
- Новый порядок предоставления исходных данных на проектирование.
- Порядок ввода в эксплуатацию.

# Архитектурная деятельность иностранцев

- Доступ к строительным нормам и правилам в Украине является ограниченным.
- Большинство проектов разрабатываются иностранными архитекторами, но требуют адаптации.
- Авторский надзор: можно ли делегировать полномочия иностранному архитектору – фактическому автору проекта?

# Другие барьеры

- Несогласованность строительного и земельного законодательства ограничивает градостроительную деятельность на основании договоров сервитута и суперфиция и нотариального согласия собственника земельного участка.
- Центральное законодательство не предусматривает особенностей получения разрешения на реконструкцию и ремонт встроенно-пристроенных и жилых помещений и частей зданий.

# 3. Ограничения на инвестирование жилищного строительства

# Nota Bene!

*"Объектами инвестиционной деятельности не могут быть объекты жилищного строительства, финансирование сооружения которых осуществляется с использованием негосударственных средств, привлеченных от физических и юридических лиц, в том числе в управление. Инвестирование и финансирование строительства таких объектов может осуществляться исключительно через фонды финансирования строительства, фонды операций с недвижимостью, институты совместного инвестирования, негосударственные пенсионные фонды, которые созданы и действуют согласно законодательству, а также через выпуск беспроцентных (целевых) облигаций, по которым базовым товаром выступает единица такой недвижимости".*

Ч. 3 ст. 4 Закона Украины "Об инвестиционной деятельности" в редакции 15 декабря 2005 г.

# Фактически разрешенные инструменты

- Целевые облигации.
- ИСИ + целевые облигации.
- ФФС.
- ФОН.
- Система ФОН-ФФС.




# Неоправданные ограничения

- Инвестирование юридических лиц.
- Заключение инвестиционных договоров на объект в целом.
- Создание ФФС и выпуск целевых облигаций лицом, получившем права заказчика в договорном порядке.

# Особенности отдельных инструментов

- Не урегулирован порядок погашения целевых облигаций.
- Закон двузначно устанавливает обязательство погашать целевые облигации товаром.
- ИСИ не может иметь в структуре активов права участия в ФФС.
- Управитель ФФС и ФОН получает больший объем прав и защиты, чем инвесторы и застройщик – вплоть до изъятия проекта.
- Работая с ФОН и ФФС застройщик может лишиться прибыли.



# 4. Вопросы оформления и регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью

# Единый реестр


- Права на недвижимость.
- Сервитуты, владение, долгосрочное пользование и другие вещные права.
- Залоги, ипотеки и другие обременения.
- Права на земельные участки.
- Сделки с вышеуказанными правами.

# Отдельные сложности оформления и регистрации прав

- Отсутствует единый порядок оформления прав на недвижимость.
- Не предусмотрен специальный порядок оформление права собственности на недвижимость, приобретенную посредством ФФС или целевых облигаций.
- Отсутствует порядок регистрации объектов незавершенного строительства и не определен их статус.
- Невозможность проведения технической инвентаризации отдельных объектов делает невозможным оформление и регистрацию прав на них.

# Содержание и управление объектами недвижимости

- Необходимо установить четкие критерии и определить порядок разделения недвижимого имущества между собственниками.
- Управление жилыми домами – сложности установления отношений.
- Определение режима общих площадей в коммерческой недвижимости.
- Оформление долгосрочной аренды: справки БТИ и государственная регистрация.



# 5. Развитие государственно-частного партнерства в Украине

# Основные вопросы

- Изъятие земельных участков для общественных нужд.
- Отсутствуют государственные гарантии и механизм их предоставления.
- Целесообразность отдельного закона о ГЧП.



# Благодарим за внимание!

Контактная информация:

Бизнес-центр “Леонардо”  
ул. Богдана Хмельницкого, 17/52А  
г. Киев 01030 Украина

Тел.: +380 44 581 7777

Факс: +380 44 581 7770

Электронная почта: [vkp@vkp.kiev.ua](mailto:vkp@vkp.kiev.ua)

**[www.kisilandpartners.com](http://www.kisilandpartners.com)**