

ЮРИДИЧНА ОЦІНКА РИЗИКІВ ІНВЕСТУВАННЯ В БУДІВНИЦТВО

Будівельна компанія	Товариство з обмеженою відповідальністю «Будінвест» (код ████████)
Об'єкт будівництва	Будівництво багатоповерхового житлового будинку по вул. Хрещатик, 15 у Шевченківському р-ні. м. Києва
Об'єкт інвестування	Однокімнатна квартира № 112, площею 43 кв. м; поверх 15; секція 1

ІНФОРМАЦІЯ ПРО БУДІВЕЛЬНУ КОМПАНІЮ - ЗАБУДОВНИКА

Назва	ТОВ «БУДІНВЕСТ»
Перевірка компетенції посадової особи, яка підписує договір від імені Забудовника	Договір від імені товариства підписує Петренко О.О. Петренко О.О. є керівником товариства згідно офіційної інформації оприлюдненої в державному реєстрі. Вивчені установчі документи товариства не містять обмежень повноважень керівника на укладення ним угод від імені компанії. Отже, керівник Петренко О.О. підписує договір в межах повноважень.

Судовий аудит

Наявність судових проваджень, які можуть негативно вплинути на хід будівництва	Рішенням Господарського суду м. Києва у справі № █████ від 20.10.2015р. Забудовника зобов'язано сплатити на користь ТОВ «Орест» 250 000,00 грн. Рішення суду добровільно не виконано. Ризик: У випадку примусового виконання судового рішення активи будівельної компанії можуть бути арештовані та примусово реалізовані.
Наявність виконавчих проваджень щодо примусового виконання судових рішень	Відсутні
Інформація про банкрутство	Справи про банкрутство відносно Забудовника не порушувались. Враховуючи інформацію про розмір кредиторської заборгованості, яка підтверджена судовими рішеннями, кредитори Забудовника не мають законних підстав для порушення справи про банкрутство.

Ділова репутація

Кількість успішно завершених будівництв

Вересень 2014р. – завершено будівництво торгового центру за адресою: вул. О. Довбуша, 4 в м. Києві

Наявність поточних недобудов

з 2014р. розпочато і не завершено будівництво багатоповерхового житлового будинку по вул. Райдужна, 10 в м. Бориспіль.

Ризик: За наявності розпочатого незавершеного будівництва Забудовник може бути зацікавлений у спрямуванні залучених коштів на добудову проблемного об'єкту, що може викликати в подальшому нестачу фінансування.

ПЕРЕВІРКА ДОЗВІЛЬНИХ ДОКУМЕНТІВ НА БУДІВНИЦТВО

Документи на землю

Земельна ділянка використовується під забудову на підставі договору від 15.05.2012 року № [REDACTED] укладеним між [REDACTED] та ТОВ «Будінвест» строком на 10 років. Цільове призначення земельної ділянки згідно договору - [REDACTED]

+

Примітка: Наявність належно посвідчених прав на землю є обов'язковою передумовою для отримання дозвільного документу на виконання будівельних робіт та подальшого введення будинку в експлуатацію

Дозвільні документи на будівництво

Згідно з офіційною інформацією, наданою органом державного архітектурно-будівельного контролю **дозвільний документ на виконання будівельних робіт за адресою м. Київ, вул. Хрещатик, 15, для ТОВ «Будінвест» - не видавався.**

-

Ризик: Без даного документу будувати заборонено. Відсутність належної дозвільної документації унеможливить в подальшому оформлення права власності на квартиру.

Експертиза проекту будівництва

Для даної категорії складності будівництва проведення експертизи проекту будівництва є обов'язковою вимогою закону.

+

На підтвердження належності оформлення проектною документації Забудовником надано висновок [REDACTED] за № [REDACTED]

Ліцензія на виконання будівельних робіт

Згідно договору будівельні роботи виконує генпідрядник ТОВ «Нове місто».

+

За даними наданими органом державного архітектурно-будівельного контролю ТОВ «Нове місто»

має діючу ліцензію на виконання будівельних робіт АА 770555 № 20080110 від 10.10.15 зі строком дії до 10.10.18р.

МЕХАНІЗМ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА

Схема інвестування Через придбання Покупцем квартири Заставної

Суть механізму

Крок 1. Забудовник за кредитним договором позичає в Банку кошти на суму вартості квартири.

Крок 2 В забезпечення свого зобов'язання щодо повернення коштів Забудовник укладає з Банком договір іпотеки і передає в заставу права на майбутню квартиру. При цьому Банк видає Заставну – цінний папір, який засвідчує безумовне право Банку вимагати виконання зобов'язання від Забудовника, а у разі невиконання – право стягнення на нерухоме майно, що є предметом іпотеки -квартиру.

Крок 3. Банк передає Покупцю права на квартиру шляхом укладення договору купівлі-продажу Заставної, в зв'язку з чим Покупець стає для Забудовника-Боржника Позичальником замість Банку і отримує право вимагати у Забудовника повернення коштів або передачі квартири, яка є предметом іпотеки.

Крок 4 Після завершення будівництва Покупець направляє Забудовнику вимогу про виконання зобов'язань згідно Заставної, а Забудовник замість повернення коштів за кредитним договором передає Покупцю права на квартиру.

Законність запропонованого способу інвестування

Залучення коштів в будівництво через продаж Заставної застосовується в порушення вимог Закону України «Про інвестиційну діяльність», яким визначено виключний перелік способів залучення інвестицій в будівництво житла від фізичних осіб.

Ризики

За договором купівлі-продажу Заставної переходить не право власності на квартиру, а право вимоги до Забудовника повернути кошти за кредитним договором.

ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ ДОГОВОРУ

Запропонований договір

Договір купівлі-продажу Заставної

Зауваження

- 1) За умовами договору (п. 2.3) Забудовник зобов'язується передати квартиру, загальною площею 43 кв.м. на 15 поверсі. Пропонуємо в даному пункті деталізувати в якому стані передається готова квартира та перерахувати які саме внутрішньооздоблювальні роботи має провести Забудовник.
- 2) Встановлено обов'язок Забудовника ввести будинок в експлуатацію в строк до 11.11.2016р., але не передбачено відповідальність Забудовника перед Покупцем за

порушення строків завершення будівництва. (п.п. 3.3. Договору). Пропонуємо доповнити розділ 7 «Відповідальність Сторін» пунктом наступного змісту: «В разі порушення Забудовником строків, зазначених в п. 3.3. Договору, Забудовник сплачує на користь Покупця штраф в розмірі 0,01% від вартості квартири за кожен місяць прострочення виконання зобов'язань».

- 3) В договорі передбачено, що після завершення будівництва будинок передається в управління юридичній особі, визначеній Забудовником. Пропонуємо попередньо ознайомитись у Забудовника з проектом договору, який ви будете підписувати з управителем після завершення будівництва. При цьому з'ясувати розмір тарифів на обслуговування та порядок квартиро власника впливати на якість майбутніх послуг. Після чого приєднати підписаний сторонами проект, як додаток до основного договору.

Висновок:

ТОВ «Будінвест» не отримало у встановленому порядку основний дозвільний документ з яким закон пов'язує правомірність виконання будівельних робіт. Тому придбання квартири в ТОВ «Будінвест» є інвестуванням в об'єкт самочинного будівництва.

Але позитивним є факт оформлення ТОВ «Будінвест» прав на землю з належним цільовим призначенням та проведення експертизи проекту будівництва. Такі документи дають передумови для видачі державними органами на ім'я ТОВ «Будінвест» дозвільного документу на виконання будівельних робіт. Тому після отримання такого дозвільного документу дану інвестиційну пропозицію можливо буде розглядати, як правомірну.

Слід звернути увагу на те, що Забудовник залучає кошти в житлове будівництво шляхом укладення з покупцем договору купівлі-продажу Заставної. Даний спосіб інвестування суперечить способам залучення коштів від фізичних осіб, що визначені Законом України «Про інвестиційну діяльність» і може бути підставою для визнання договору недійним в судовому порядку, якщо на цьому буде наполягати Забудовник. Окрім того запропонована схема містить суттєвий юридичний недолік, який полягає в тому, що після завершення будівництва за Забудовником залишається юридична можливість повернути Покупцю вкладені кошти, а не право власності на збудоване житло.