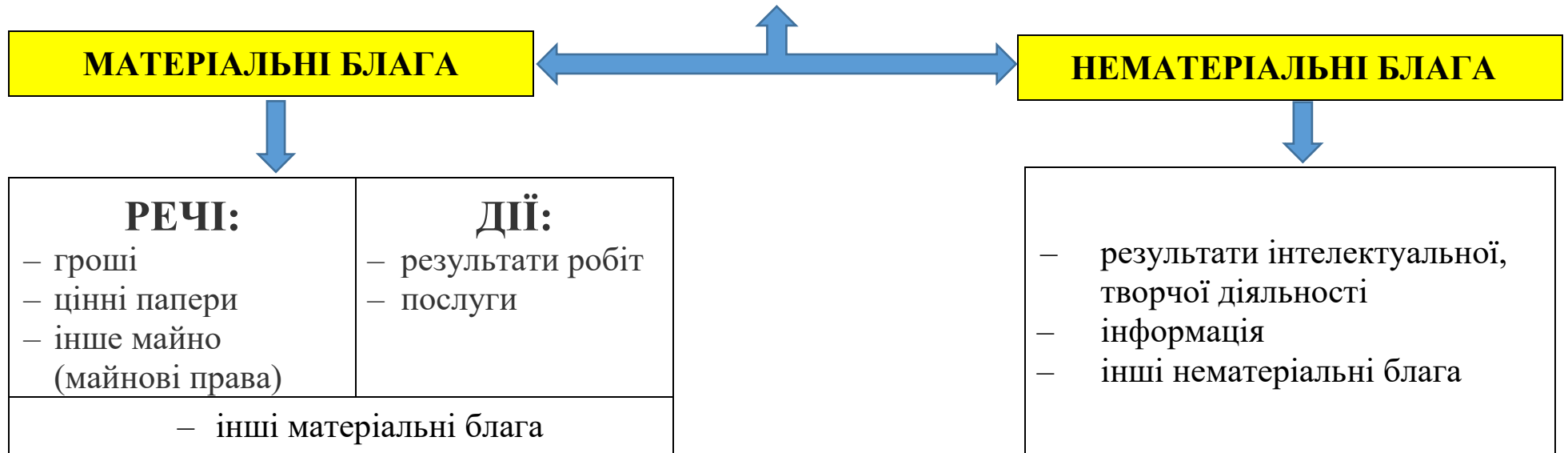




**СПІКЕР:**  
**Олександр КОВАЛЬ**  
Адвокат, керівник департаменту  
Gramatskiy & Partners

**МОН в ОНБ: законодавчий авангардизм**

**ВИДИ об'єктів цивільних прав  
(ст. 177 Цивільного кодексу України)**



**Майном** вважається окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.  
Майнові права є неспоживною реччю. Майнові права визнаються речовими правами.  
(ст. 190 Цивільного кодексу України)

**Річчю** є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки  
(ст. 179 Цивільного кодексу України)

**Предмет матеріального світу – конкретний матеріальний об'єкт**

до набрання чинності Законом 15 серпня 2022 року N 2518-IX:

**об'єкт незавершеного будівництва** – об'єкт будівництва, на який:

- видано дозвіл на будівництво,
- понесені витрати на його спорудження та
- не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства

(ст. 1 Закону України «Про іпотеку» в ред. від 28.07.2022 року)

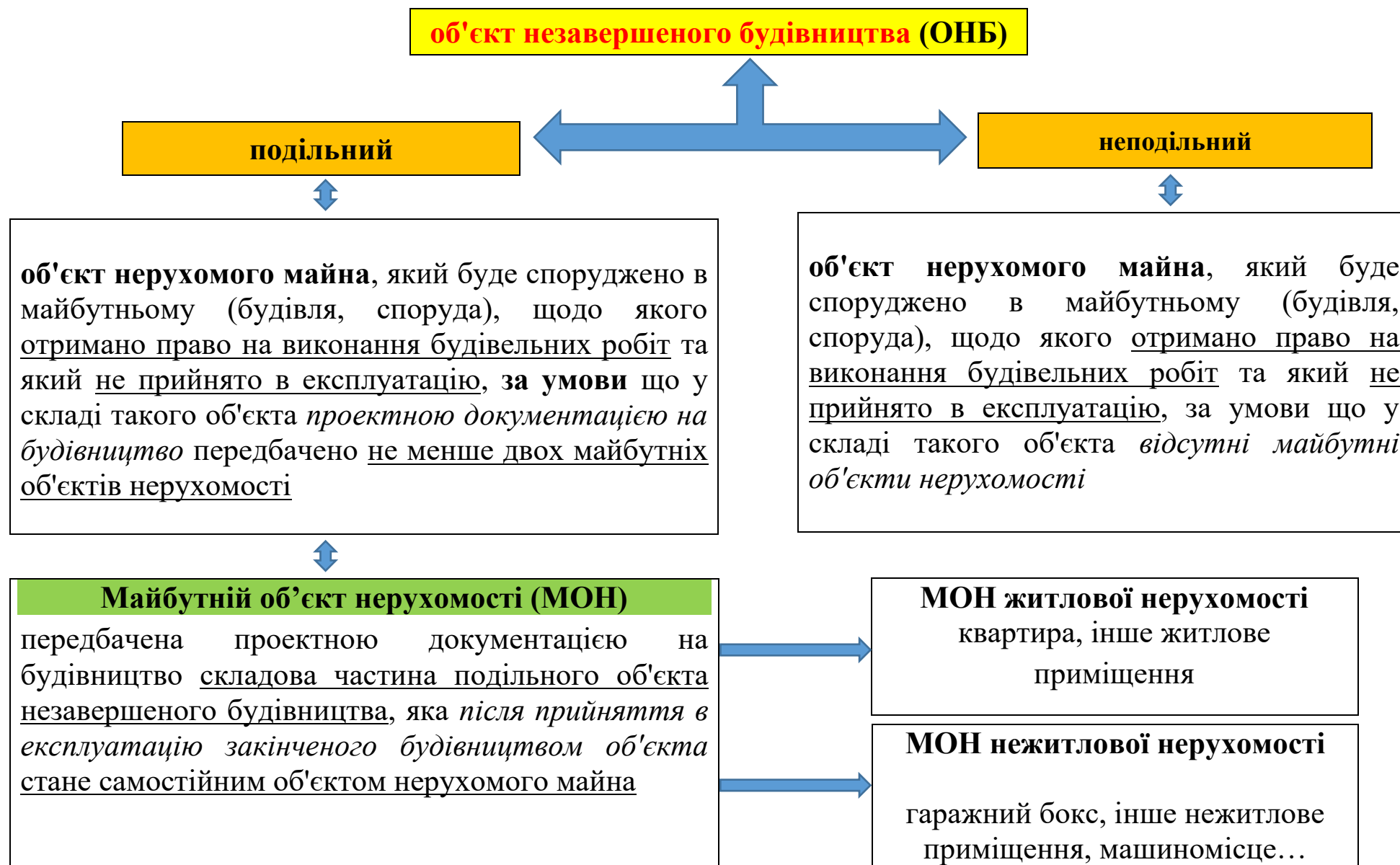
**Предметом іпотеки** також може бути:

- об'єкт незавершеного будівництва,
- майнові права на нього,
- інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, **за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому.**

Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником такого майна на час укладення іпотечного договору.

(ч. 2 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» в ред. від 28.07.2022 року)

після набрання чинності Законом 15 серпня 2022 року N 2518-IX:



## СПЕЦІАЛЬНЕ МАЙНОВЕ ПРАВО на ОНБ / МОН

- різновид майнового права
- виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації
- припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна

### ЗМІСТ спеціального майнового права полягає у:

1. володінні та розпорядженні ОНБ / МОН
2. праві особи, за якою це право зареєстровано, вимагати:

- закінчення будівництва об'єкта
- прийняття його в експлуатацію

визнання права власності на об'єкт після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта

### УМОВИ ОБОРОТОЗДАТНОСТІ ОНБ / МОН

#### державна реєстрація в Державному реєстрі речових прав

- права власності на ОНБ
- спеціального майнового права / обтяження на користь особи, яка сплатила часткову ціну об'єкта

## ГАРАНТІЇ для інвестора (до передачі йому прав за договором – перше відчуження)

Після державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав за замовником будівництва / девелопером права власності на неподільний ОНБ / спеціального майнового права на МОН, інвестор знатиме, що:

1. за замовником будівництва / девелопером зареєстровано в Державному реєстрі речових прав відомості про право власності / користування земельною ділянкою, що забудовуватиметься (якщо це вимагається умовами забудови)
2. у замовника будівництва / девелопера наявні діючі містобудівельні умови та обмеження / діючий будівельний паспорт забудови земельної ділянки
3. у замовника будівництва / девелопера наявне право на виконання будівельних робіт
4. затверджена проєктна документація на будівництво
5. на момент державної реєстрації був відсутнім факт зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності
6. зареєстровано в Державному реєстрі речових прав обтяження прав на гарантійну частку (визначений КМУ відсоток МОН – стосується лише подільного ОНБ) – гарантія добудови об'єкта іншими особами
7. відсутні інші зареєстровані обтяження речових прав на подільний ОНБ
8. проведено технічну інвентаризацію неподільного ОНБ

Коригування проєктної документації на будівництво здійснюється за згодою інвестора  
Детальне розкриття інформації як про забудовника / девелопера, так і про ОНБ