

Будівництво - це види робіт, пов'язані із спорудженням нових, відновленням, реконструкції, вдосконаленням об'єктів виробничого і невиробничого призначення.

Будівельна діяльність це сукупність організаційно-правових засобів, спрямованих на забезпечення і координацію роботи проектних, будівельних, контролюючих суб'єктів організаційно-правових повноважень з метою забезпечення будівництва.

Перебудова приміщення —будівельні роботи для перепланування або переобладнання з метою зміни експлуатаційних характеристик. при збереженні техніко-економічних показників в межах габаритів об'єкту.

Розширення - будівництво додаткових приміщень, будівель і споруд, що зводяться в раках єдиного будівельного комплексу.

Реставрація – повне або частково відновлення об'єкту, приміром пам'ятників архітектури.

Модернізація – незначні зміни або удосконалення конструкції, що забезпечує покращенню об'єкта, приведення його до рівня сучасних технічних і технологічних вимог.

Ремонт – часткове відновлення окремих об'єктів для підтримання їх у робочому стані. Ремонт буває: поточний, середній і капітальний. А також плановий і аварійний.

Реконструкція - перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає повну або часткову зміну його геометричних розмірів (зношених конструкцій) та/або функціонального призначення з метою приведення будівлі відповідно до сучасних санітарно-гігієнічних норм, технічних і екологічних вимогам. Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих конструкцій. До реконструкції відноситься розширення за рахунок прибудов, надбудівництва, але в межах будівельних габаритів.

Етапи будівництва:

- інженерні вишукування (дослідження земельної ділянки),
- архітектурно-будівельне проектування,
- державна експертиза проектної документації,
- недержавна експертиза,
- видача дозволу на будівництво,
- здійснення будівництва,
- будівельний контроль,
- державний нагляд,
- видача дозволу на ввід об'єкту в експлуатацію.

Будівельні норми і правила - (БДН) – сукупність прийнятих органами виконавчої влади нормативних актів технічного, економічного та правового характеру, що регламентують здійснення містобудівної діяльності, а також інженерних вишукувань архітектурно-будівельного проектування та будівництва.

Наприклад, Розділ 2 Норми проектування:

2.9 Висота житлових поверхів від підлоги до підлоги у житлових будинках повинна бути не менше 2,8 м. Висота житлових приміщень від підлоги до стелі - не менше 2,5 м. У районах із середньомісячною температурою липня 21 град. С і більше висоту житлових поверхів необхідно приймати не менше 3,0 м, а висоту житлових приміщень - не менше 2,7 м. Висоту нутрішньоквартирних коридорів, санвузлів та інших підсобних приміщень допускається знижувати до 2,1 м.

2.10 Ширина коридору в житлових будинках між сходами чи торцем коридору і сходами повинна бути не менше: при довжині коридору до 40 м - 1,6 м, понад 40 м - 1,8 м. Ширина галереї повинна бути не меншою 1,6 м.

2.11 Сходові клітки багатоквартирних житлових будинків, за винятком сходових кліток типів СК2 і Н4, повинні розташовуватися всередині будинку біля зовнішніх стін.

Не допускається розміщення у житлових будинках:

а) підприємств громадського харчування з кількістю місць більше 50 (крім гуртожитку) і домових кухонь продуктивністю більше 500 обідів на день;

б) пунктів приймання склотари, а також магазинів сумарною торговельною площею більше 1000 кв.м; в) спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови і квартир з підвищенням понад допустимі рівні шуму, вібрації, іонізуючого та неіонізуючого випромінювання в тому числі казино та залів ігрових автоматів; г) спеціалізованих магазинів будівельних, мастильних та інших товарів, експлуатація яких може призвести до забруднення території і повітря житлової забудови, магазинів з продажу вибухопожежоне безпечних речовин і матеріалів, спеціалізованих рибних та овочевих магазинів;

д) підприємств побутового обслуговування, у яких застосовуються легкозаймисті речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників розрахунковою площею до 300 кв.м);

е) майстерень ремонту побутових машин і приладів, ремонту взуття розрахунковою площею понад 100 м;

ж) лазень і саун (лазень сухого жару), пралень і хімчисток (крім приймальних пунктів і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни у зміну);

з) автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків загальною площею більше 100 кв.м;

й) громадських вбиралень;

к) похоронних бюро.

Суб'єктами будівельної діяльності виступають:

Споживач – замовник будівництво (фізична або юридична особа).

Підрядчик - сторона договору підяду, яка зобов'язується на свій ризик виконати певну роботу за завданням другої сторони (замовника). Права та обов'язки підрядника визначаються Цивільним кодексом України.

Генпідрядчик - це підприємство або організація, яка є основним виконавцем договору підяду, тобто угоди із замовником про виконання певного кола робіт,

Субпідрядчик – спеціалізована організація, якій доручається виконання окремих комплексів робіт.

Інвестор – суб'єкт, який знаходить кошти для вкладання в будівництво.

Довірителі – суб'єкти, що вносять грошові кошти для будівництва;

Управляючі – ти, хто керують інвестиційним процесом (наприклад, фінансова установа, банк);

Страхові компанії.

Емітенти сертифікатів Фонду операцій з нерухомістю.

Володарі сертифікатів - суб'єкти, хто придбав сертифікати.

Девелопер ЖК Urban City.

Замовник «Івера».

Вид будівництва – реконструкція.

Генеральний підрядник – Буд-Еліт
Форум .

TURKISH DEVELOPMENT UKRAINE

ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «МАГІСТР»; Четырнадцатипятиэтажный жилой дом с помещениями коммерческого и бытового назначения расположен на улице Коломенская, 4, метро "Научная". Формат здания — «апато кайдзен», японский формат квартир с оптимальной площадью.

Зимовник ТОВ "ІНВЕСТБУД-2019«.

Правові відносини: До введення будинку в експлуатацію та присвоєння поштової адреси майна юридично немає, тому укладають **попередній договір**. За попереднім договором сторони зобов'язуються протягом певного строку укласти основний договір на умовах, встановлених попереднім договором, про що говорить ст. 635 Цивільного кодексу України.

Особливості:

- проста схема залучення коштів — всього 1 договір;
- ризик залучення коштів забудовником для будівництва до отримання дозвільної документації;
- держава не реєструє такі договори, тому недобросовісні забудовники можуть влаштувати подвійний перепродаж;
- держава, керуючі та інші органи не контролюють фінансові потоки залучених коштів;
- ризик можливості нецільового використання інвестицій з-за відсутності контролю над юридичною або фізичною особою;
- при укладанні попереднього та основного договорів потрібно сплатити до 2% податків + витрати на нотаріальні послуги;
- труднощі в отриманні судового захисту — навіть при 100% оплаті і побудованому будинку не можна визнати право власності на квартиру до підписання основного договору;
- можливі непередбачені ризики, тому що покупець не знає положення договору купівлі-продажу на момент укладення попереднього договору.

На що звернути увагу:

- На умови договору: момент передачі прав власності, матеріальну відповідальність сторін, чіткі терміни завершення будівництва, порядок і підстави розірвання договору та повернення коштів, права та обов'язки сторін і ін.;
- На наявність необхідного пакета дозвільної документації на будівництво;
- На репутацію суб'єктів будівництва;
- На досвід будівництва подібних об'єктів;
- На повноваження підписантів;
- На обмеження при підписанні договорів.

Документи, які необхідні для детального вивчення

- Судові та/або досудові кримінальні провадження учасників будівельного процесу;
- Містобудівні умови та обмеження
- Технічні умови на підключення до комунікацій;
- Експертний звіт проектної документації на будівництво (у випадку необхідності його отримання);
- Договірні відносини між суб'єктами реалізації об'єкта будівництва;
- Запропоновані до підписання договори;
- Чи є обмеження в використанні земельною ділянкою, арешт, заборона відчуження, іпотека.

Договір про участь у фонді фінансування будівництва

Фонд фінансування будівництва (ФФБ) — це кошти, які передали **управителю** ФФБ. Управитель розпоряджатиметься коштами за правилами фонду або на умовах договорів про участь у ФФБ.

Найпоширеніший тип ФФБ — вид «А», де ціну будівництва об'єкта визначає забудовник. Забудовник бере на себе ризик, що грошей не вистачить на всі роботи, а також зобов'язується вчасно здати об'єкт, незалежно від обсягів фінансування.

Є також вид «Б», де ціну нерухомості визначають управитель ФФБ, який збирає гроші на будівництво. Вид «Б» дорожчий, складніший в реалізації та не вигідний забудовникам в Україні.

Фонди створюють, щоб будувати нерухомість за рахунок фізичних та юридичних осіб. Довірителі ФФБ отримують нерухомість у власність після введення об'єкта в експлуатацію.

Забудовник зобов'язаний зареєструвати на інвестора право власності на квартиру за свій рахунок після введення об'єкта в експлуатацію, присвоєння поштової адреси та виконання довірителем обов'язків за договором.

Особливості:

- чітке законодавче врегулювання;
- мінімальний ризик подвійних продажів об'єкта;
- відсутність оподаткування при укладенні договору участі у ФФБ;
- контроль над учасниками будівництва та цільовим використанням коштів з боку управителя ФФБ та Нацкомфінпослуг;
- без зареєстрованого дозволу про початок виконання будівельних робіт не можна створити ФФБ та залучати гроші вкладників;
- фонд — це рахунок в банку. Якщо управитель не впорався або збанкрутував, то гроші інвесторів залишаються на рахунках і їх можна передати іншому управителю;
- законодавством передбачена можливість заміни забудовника або управителя у разі виникнення проблем з будівництвом;
- є ризик, що забудовник створить «кишенькового» управителя фонду;
- простій людині складно розібратися в схемах залучення коштів;
- необхідність сплати винагороди управителю;
- неможливо швидко повернути кошти в разі розірвання договору;
- поточну ціну об'єкта будівництва визначає забудовник самостійно.

На що звернути увагу:

- На репутацію управителя ФФБ. Переконайтеся, що компанії не пов'язані між собою;
- На досвід управителя по фінансуванню об'єктів;
- На наявність відповідної ліцензії в управителя;
- На наявність необхідного пакету дозвільної документації на будівництво;
- На умови договору. В основному, максимально захищені права забудовника і управителя, але не інвестора. Тому необхідно уважно вивчити договір і внести відповідні зміни;
- Управитель зобов'язаний мати статутний фонд не менше 1 000 000 € (в гривневому еквіваленті).

Документи, які необхідні для детального вивчення:

- Судові та/або досудові кримінальні провадження учасників будівельного процесу;
- Містобудівні умови та обмеження;
- Технічні умови на підключення до комунікацій;
- Експертний звіт проектної документації на будівництво (у випадку необхідності його отримання);
- Договірні відносини між суб'єктами реалізації об'єкта будівництва;
- Запропоновані до підписання договори;
- Чи є обмеження в використанні земельною ділянкою, арешт, заборона відчуження, іпотека.