

# **Інвестування в нерухомість: зразки документів**

Видання представляє собою практичний посібник, розроблений з урахуванням Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», інших положень законодавства, що стосуються інвестування в нерухомість. У книзі представлено зразки договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості (перше і наступні відчуження), договорів купівлі-продажу майнових прав, договорів про участь у Фонді фінансування будівництва, договорів, що передбачають інвестування в нерухомість через облігації, договорів щодо відступлення прав, договорів про внесення змін до договорів і розірвання договорів, а також зразки заяв, повідомлень, довіреностей та ін. Проекти можуть використовуватися у нотаріальній практиці, а також у практиці юристів, адвокатів та інших фахівців у галузі права.

Видання опубліковано з навчальною метою. Усі адреси об'єктів, відомості про осіб, нотаріусів та реєстраторів, номери записів і документів, а також усі інші відомості, показані в документах, є несправжніми і були додані до книги з навчально-методичною метою. Будь-яке співпадіння з реальними відомостями про осіб, об'єкти нерухомого майна, записи тощо є випадковим і не стосується реальних відомостей про таких осіб, об'єктів, записів тощо.

Видання розраховане на нотаріусів, адвокатів, державних реєстраторів, юристів, спеціалістів юридичних служб підприємств та організацій усіх форм власності, працівників органів юстиції, науковців, викладачів, аспірантів і студентів вищих навчальних закладів, а також може бути корисним будь-яким іншим особам, хто цікавиться складанням проектів документів, що стосуються інвестування в нерухомість.

*Коротюк О. В.*

# **Інвестування в нерухомість**

*Зразки документів*

Київ,  
ОВК,  
2024

УДК 338.45:69]:332.834](477)](083.76)

I-58

**Автор:**

**Коротюк Оксана Вікторівна,**

доктор юридичних наук, приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу.

**I-58 Інвестування в нерухомість: зразки документів / О. В. Коротюк, д. ю. н. – К. : ОВК, 2024. – 458 с.**

Видання представляє собою практичний посібник, розроблений з урахуванням Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», інших положень законодавства, що стосуються інвестування в нерухомість. У книзі представлено зразки договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості (перше і наступні відчуження), договорів купівлі-продажу майнових прав, договорів про участь у Фонді фінансування будівництва, договорів, що передбачають інвестування в нерухомість через облігації, договорів щодо відступлення прав, договорів про внесення змін до договорів і розірвання договорів, а також зразки заяв, повідомлень, довіреностей та ін. Проекти можуть використовуватися у нотаріальній практиці, а також у практиці юристів, адвокатів та інших фахівців у галузі права.

Видання опубліковано з навчальною метою. Усі адреси об'єктів, відомості про осіб, нотаріусів та реєстраторів, номери записів і документів, а також усі інші відомості, показані в документах, є несправжніми і були додані до книги з навчально-методичною метою. Будь-яке співпадіння з реальними відомостями про осіб, об'єкти нерухомого майна, записи тощо є випадковим і не стосується реальних відомостей про таких осіб, об'єктів, записів тощо.

Видання розраховане на нотаріусів, адвокатів, державних реєстраторів, юристів, спеціалістів юридичних служб підприємств та організацій усіх форм власності, працівників органів юстиції, науковців, викладачів, аспірантів і студентів вищих навчальних закладів, а також може бути корисним будь-яким іншим особам, хто цікавиться складанням проектів документів, що стосуються інвестування в нерухомість.

*Без письмового дозволу видавництва забороняється відтворення цієї книги повністю або частково будь-якими способами та в будь-якій формі, у тому числі в мережі Інтернет.*

ISBN 978-617-7931-47-7

© О. В. Коротюк, 2024

© ОВК, 2024

**Зміст.**

<b>Розділ 1. ЗРАЗКИ ДОГОВОРІВ.....</b>	<b>7</b>
1. Зразок договору щодо організації та фінансування будівництва подільного об'єкта незавершеного будівництва (нове будівництво багатоквартирного будинку), що укладений між замовником будівництва (фізичною особою), що має у власності земельну ділянку, та девелопером будівництва (юридичною особою), який укладається після розроблення та затвердження проектної документації на будівництво.....	7
2. Зразок договору щодо організації та фінансування будівництва подільного об'єкта незавершеного будівництва (нове будівництво багатоквартирного будинку), що укладений між замовником будівництва (юридичною особою), що має у користуванні земельну ділянку, та девелопером будівництва (юридичною особою), який укладається до розроблення та затвердження проектної документації на будівництво.....	37
3. Зразок договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), що укладений між юридичною особою і фізичною особою, за умовами якого спеціальне майнове право залишається у продавця до повної сплати ціни майбутнього об'єкта нерухомості.....	64
4. Зразок договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), що укладений між юридичною особою і фізичною особою, за умовами якого спеціальне майнове право переходить до покупця до повної оплати вартості об'єкта, а на користь продавця устанавлюється обтяження.....	95
5. Зразок договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва (перший продаж), що укладений між юридичною особою і фізичною особою, за умовами якого покупець сплачує у повному обсязі ціну продажу об'єкта.....	126
6. Зразок договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва (перший продаж), щодо якого зареєстровано право власності, що укладений між юридичною особою і фізичною особою, за умовами якого покупець сплачує у повному обсязі ціну продажу об'єкта.....	157
7. Зразок договору купівлі-продажу завершеного будівництвом житлового будинку і земельної ділянки, на якій він розташований.....	188

8. Зразок договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (другий продаж), що укладений між фізичними особами (спеціальне майнове право зареєстровано за покупцем за договором купівлі-продажу (перший продаж) до повної сплати ціни майбутнього об'єкта нерухомості) ..... 197
9. Зразок договору дарування майбутнього об'єкта нерухомості (друге відчуження), що укладений між фізичними особами (спеціальне майнове право зареєстровано за покупцем за договором купівлі-продажу (перший продаж) до повної сплати ціни майбутнього об'єкта нерухомості) ..... 218
10. Зразок договору відступлення прав за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця. .... 238
11. Зразок договору купівлі-продажу майнових прав на квартиру (такий вид договорів застосовувався до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»). .... 252
12. Зразок інвестиційного договору (такий вид договорів застосовувався до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»). .... 269
13. Зразок іпотечного договору, за яким в іпотеку передається майбутній об'єкт нерухомості. .... 289
14. Зразок договору про встановлення довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором. .... 315
15. Зразок договору про участь у фонді фінансування будівництва (проект розроблено на основі типового договору про участь у фонді фінансування будівництва, визначеного у Положенні про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затверженому Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13 травня 2021 року N 274) ..... 343
16. Зразок договору про резервування об'єкта нерухомості (придбання цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі у власність об'єкта нерухомого майна). .... 367
17. Зразок договору про внесення змін до договору щодо організації та фінансування будівництва подільного об'єкта

незавершеного будівництва, що вносяться після розроблення та затвердження у встановленому законодавством порядку проектної документації на будівництво відповідно до ст. 7 Закону України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».....	389
18. Зразок договору про внесення змін до договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості (перший продаж).....	399
19. Зразок договору про розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості (перший продаж).....	403
<b>Розділ 2. ЗРАЗКИ ПОВІДОМЛЕНЬ І ЗАЯВ.....</b>	<b>407</b>
1. Зразок заяви про згоду дружини на купівлю чоловіком майбутнього об’єкта нерухомості.....	407
2. Зразок заяви про згоду дружини на укладення договору щодо організації та фінансування будівництва подільного об’єкта незавершеного будівництва. ....	409
3. Зразок заяви про згоду дружини на відступлення чоловіком прав за договором купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості (перший продаж). ....	412
4. Зразок повідомлення продавця за договором купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості (перший продаж) про одностороннє розірвання договору.....	414
5. Зразок повідомлення покупця за договором купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості (перший продаж) про одностороннє розірвання договору.....	418
6. Зразок згоди власника спеціального майнового права на майбутній об’єкт нерухомості на коригування проектної документації на будівництво.....	422
<b>Розділ 3. ЗРАЗКИ ДОВІРНОСТЕЙ.....</b>	<b>425</b>
1. Зразок довіреності на продаж майбутнього об’єкта нерухомості, що видається фізичною особою, за якою зареєстровано спеціальне майнове право. ....	425
2. Зразок довіреності на продаж майбутнього об’єкта нерухомості, що видається юридичною особою, за якою зареєстровано спеціальне майнове право. ....	428
3. Зразок довіреності на продаж неподільного об’єкта незавершеного будівництва, що видається фізичною особою, за якою зареєстровано спеціальне майнове право. ....	431

4. Зразок довіреності на відступлення прав за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), що видається фізичною особою, на користь якої зареєстровано обтяження. ....	434
5. Зразок довіреності на реєстрацію спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості. ....	437
6. Зразок довіреності на реєстрацію і припинення обтяжень на майбутній об'єкт нерухомості.....	439
7. Зразок довіреності на купівлю майбутнього об'єкта нерухомості.....	441
8. Зразок довіреності на всі права інвестора (покупця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)).....	443
9. Зразок довіреності на всі права довірителя Фонду фінансування будівництва. ....	448
10. Зразок довіреності на розпорядження усім майном, у тому числі спеціальним майновим правом на об'єкт нерухомого майна, що буде споруджений в майбутньому. ....	452



Науково-практичне видання

**Автор:**

**Коротюк Оксана Вікторівна,**

доктор юридичних наук, приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу.

## **Інвестування в нерухомість**

### ***Зразки документів***

Оригінал-макет виготовлено Видавництвом «ОВК».

Комп'ютерна верстка – Л. М. Менчинська

Підписано до друку 30.10.2023 р. Формат 70x108/16.

Папір газетний. Гарнітура Times.

Ум. друк. арк. 37,21. Обл.-вид. арк. 38,95.

Тираж 1000 прим. Зам. №515/11. Ціна договірна.

#### **Видавництво «ОВК»**

04212, м. Київ, вул. Зої Гайдай, буд. 5,

тел. 044-428-01-74, e-mail: office@owk.com.ua,

сайт: <http://owk.com.ua>

(Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції — серія ДК № 4570 від 17.06.2013 року)

Надруковано

на власних потужностях видавництва.

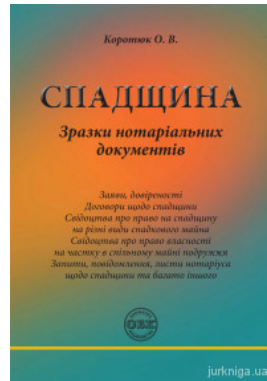
Типографія Видавництва «ОВК»:

04074, м. Київ, вул. Коноплянська, 16 Б.

## Книги, які можуть вас зацікавити



Закон України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому". Науково-практичний коментар



Спадщина: зразки нотаріальних документів



Договори: зразки нотаріальних документів



Самочинне будівництво. Правовий статус. Узаконення



Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань. Алгоритм роботи нотаріуса



Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Алгоритм роботи нотаріуса: практичний посібник

Перейти до галузі права  
Інвестиційне право



[Перейти на сайт](#) →