



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва

*{ Із змінами, внесеними згідно із Законами  
N 1377-IV ( 1377-15 ) від 11.12.2003, ВВР, 2004, N 15, ст.228  
N 2801-IV ( 2801-15 ) від 06.09.2005, ВВР, 2005, N 48, ст.480  
N 489-V ( 489-16 ) від 19.12.2006, ВВР, 2007, N 7-8, ст.66  
N 997-V ( 997-16 ) від 27.04.2007, ВВР, 2007, N 33, ст.440 }*

*{ У тексті Закону слова "статутний фонд" у всіх відмінках і  
числах замінено словами "статутний капітал" у відповідному  
відмінку і числі згідно із Законом N 997-V ( 997-16 ) від  
27.04.2007 }*

Метою цього Закону є вдосконалення механізму та прискорення приватизації об'єктів незавершеного будівництва.

#### **Стаття 1.** Сфера застосування Закону

Цей Закон визначає особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва, що перебувають у державній власності, включаючи законсервовані об'єкти, а також за ініціативою органів, уповноважених управляти відповідним державним майном, об'єктів незавершеного будівництва, що утримуються на балансах підприємств, які не підлягають приватизації (далі - об'єкти незавершеного будівництва).

Відчуження об'єктів незавершеного будівництва, що є в комунальній власності, регулюється положеннями цього Закону і здійснюється органами місцевого самоврядування.

Державні органи приватизації здійснюють відчуження об'єктів незавершеного будівництва, що є в комунальній власності, якщо органами місцевого самоврядування були делеговані державним органам приватизації відповідні повноваження.

До питань приватизації або відчуження об'єктів незавершеного будівництва, які перебувають у державній або комунальній власності, не врегульованих цим Законом, застосовуються положення законодавства України про приватизацію та місцеве самоврядування.

#### **Стаття 2.** Покупці об'єктів незавершеного будівництва

Покупцями об'єктів незавершеного будівництва можуть бути:

громадяни України, іноземці, особи без громадянства;

юридичні особи, зареєстровані на території України, крім передбачених частиною другою цієї статті;

юридичні особи інших держав.

Не можуть бути покупцями:

юридичні особи, у статутному капіталі яких частка державної власності перевищує 25 відсотків;

органи державної влади;

працівники державних органів приватизації;

юридичні особи, майно яких перебуває в комунальній власності, органи місцевого самоврядування.

**Стаття 3.** Придбання та оренда земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва

Покупці об'єктів незавершеного будівництва можуть придбати разом з об'єктами незавершеного будівництва земельні ділянки, відведені в установленому порядку під забудову. За бажанням покупців земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва, надаються їм у довгострокову оренду. Земельні ділянки, що не підлягають продажу відповідно до Земельного кодексу України ( 561-12 ), надаються в довгострокову оренду з правом першочергового їх придбання орендарем у разі зняття заборони на приватизацію зазначених ділянок.

*( Частина другу статті 3 виключено на підставі Закону N 1377-IV ( 1377-15 ) від 11.12.2003 )*

**Стаття 4.** Рішення про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва

Рішення про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва приймаються Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями, органами приватизації в Автономній Республіці Крим (далі - органи приватизації) на підставі переліку об'єктів, що підлягають приватизації. У разі приватизації об'єкта незавершеного будівництва разом із земельною ділянкою рішення про приватизацію такого об'єкта органи приватизації приймають спільно із спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів або його органами на місцях.

Комісія з приватизації об'єктів незавершеного будівництва не утворюється, план їх приватизації не розробляється.

**Стаття 5.** Включення об'єктів незавершеного будівництва до переліку об'єктів, що підлягають приватизації

Для включення об'єкта незавершеного будівництва державної форми власності до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, органи, які здійснюють управління відповідними об'єктами незавершеного будівництва, обов'язково подають органам приватизації такі документи:

лист-пропозицію щодо приватизації відповідного об'єкта незавершеного будівництва;

погодження органу, уповноваженого управляти відповідним

державним майном, або витяг з плану приватизації (розміщення акцій) підприємства (відкритого акціонерного товариства), до статутного капіталу якого не був включений відповідний об'єкт незавершеного будівництва;

довідку про наявність та перелік проектно-кошторисної та технічної документації щодо об'єкта незавершеного будівництва, у разі потреби - разом з проектно-кошторисною та технічною документацією;

документи про відведення земельної ділянки під об'єкт незавершеного будівництва, а у разі відсутності документа про відведення - пояснення про причини.

Органи приватизації повідомляють органи, які здійснюють управління об'єктами незавершеного будівництва, про включення відповідних об'єктів до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, у місячний строк з дня прийняття такого рішення.

Фонд державного майна України здійснює оприлюднення інформації щодо об'єктів незавершеного будівництва, які підлягають приватизації, шляхом створення електронного реєстру цих об'єктів.

#### **Стаття 6.** Способи приватизації об'єктів незавершеного будівництва

Приватизація об'єктів незавершеного будівництва здійснюється органами приватизації, у тому числі за участю уповноважених ними юридичних осіб шляхом:

продажу на аукціоні, за конкурсом;

продажу шляхом викупу за наявності одного покупця безпосередньо цьому покупцеві із забезпеченням ним умов приватизації об'єкта;

внесення об'єкта незавершеного будівництва до статутного капіталу господарського товариства як внеску держави з наступною приватизацією акцій (часток, паїв) у порядку, встановленому установчими документами товариства та законодавством України, після завершення будівництва відповідного об'єкта;

продажу під розбирання.

У разі приватизації недобудованих спеціалізованих господарських об'єктів, зокрема електростанцій, великих промислових підприємств, спосіб приватизації відповідно до законодавства про приватизацію може визначати орган приватизації за погодженням з органом, який здійснює управління відповідним об'єктом незавершеного будівництва, або підприємством, установою, організацією, на балансі яких перебуває зазначений об'єкт.

#### **Стаття 7.** Управління акціями (частками, паями), що належать державі у статутному капіталі господарського товариства, та переважне право на їх приватизацію

Функції з управління акціями (частками, паями), що належать державі у статутному капіталі господарських товариств, до статутних капіталів яких передані як внесок держави об'єкти незавершеного будівництва, до завершення їх будівництва і приватизації в установленому порядку здійснюються відповідно до

законодавства.

Переважне право на приватизацію акцій (часток, паїв), що належать державі у статутному капіталі господарського товариства, надається учасникам господарського товариства, до статутного капіталу якого було передано об'єкт незавершеного будівництва.

**Стаття 8.** Відведення земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва

Відведення земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, оформляється відповідним рішенням згідно з вимогами законодавства.

У разі відсутності рішення про відведення земельної ділянки в натурі, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, за поданням органів приватизації спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його органи на місцях разом з адміністрацією підприємства, установи, організації, на балансі яких перебуває об'єкт незавершеного будівництва, у місячний строк вживають у встановленому порядку заходів щодо відведення земельної ділянки несільськогосподарського призначення, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва.

Роботи, пов'язані з відведенням земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, та підготовкою технічної документації, необхідної для її придбання, а також оформленням державного акта на право власності на землю, виконуються за рахунок коштів, передбачених на підготовку та проведення приватизації.

**Стаття 9.** Визначення вартості об'єкта незавершеного будівництва

Вартість об'єкта незавершеного будівництва для продажу на аукціоні, за конкурсом, під розбирання або шляхом викупу, а також для передачі його до статутного капіталу господарського товариства як внеску держави з наступною приватизацією визначається на підставі даних балансу без урахування суми індексації вартості об'єкта незавершеного будівництва, обчисленої за індексами, встановленими Державним комітетом статистики України.

У разі відсутності документів, необхідних для проведення оцінки об'єкта незавершеного будівництва за зазначеною процедурою, початкова вартість (ціна продажу) об'єкта, вартість внеску держави можуть визначатися шляхом проведення незалежної оцінки. ( Частина друга статті 9 в редакції Закону N 2801-IV ( 2801-15 ) від 06.09.2005 )

**Стаття 10.** Визначення вартості земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва

Вартість земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, визначається спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи його органами на місцях на підставі експертної оцінки.

**Стаття 11.** Порядок укладення договорів купівлі-продажу та оплати вартості об'єкта незавершеного будівництва і земельної ділянки

Порядок укладення договорів купівлі-продажу та оплати вартості об'єкта незавершеного будівництва і земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, визначається законодавством.

**Стаття 12.** Виникнення права власності на об'єкт незавершеного будівництва

Представник органу приватизації та покупець об'єкта незавершеного будівництва в п'ятиденний строк після сплати повної вартості придбаного об'єкта незавершеного будівництва, а в разі надання розстрочки платежу - 50 відсотків (для об'єктів незавершеного будівництва житлового призначення - 30 відсотків) вартості цього об'єкта, підписують акт приймання-передачі об'єкта незавершеного будівництва.

Право власності на об'єкт незавершеного будівництва виникає у покупця з моменту державної реєстрації договору купівлі-продажу. { Частина друга статті 12 в редакції Закону N 997-V ( 997-16 ) від 27.04.2007 }

**Стаття 13.** Виникнення права власності на земельну ділянку

Право власності на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, виникає після одержання державного акта на право власності на землю, який видається покупцеві за умови сплати ним вартості земельної ділянки.

Державний акт на право власності на землю підлягає реєстрації відповідно до законодавства.

**Стаття 14.** Повторний продаж об'єктів незавершеного будівництва

У разі відсутності заяв на приватизацію об'єкта незавершеного будівництва протягом 30 календарних днів з дня опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації, орган приватизації приймає рішення про повторний продаж. При цьому може бути змінено умови продажу, включаючи зменшення початкової вартості. При повторному проведенні аукціону, конкурсу початкова вартість може бути зменшена до початку торгів не більш як на 30 відсотків. ( Частина перша статті 14 із змінами, внесеними згідно із Законом N 2801-IV ( 2801-15 ) від 06.09.2005 )

Державні органи приватизації мають право прийняти рішення про проведення аукціону за методом зниження ціни лоту до придбання об'єкта. Порядок проведення аукціону за методом зниження ціни лоту встановлюється Фондом державного майна України.

**Стаття 15.** Приватизація об'єкта незавершеного будівництва під розбирання

У разі відсутності заяв на приватизацію об'єкта незавершеного будівництва, який повторно пропонується для продажу на аукціоні, за конкурсом або продажу іншими способами, орган приватизації може прийняти рішення про продаж об'єкта незавершеного будівництва під розбирання. Продаж об'єктів незавершеного будівництва під розбирання може бути визначений органом приватизації як самостійний спосіб приватизації без попередніх пропозицій для продажу іншими способами. Ціна продажу об'єкта незавершеного будівництва в разі його продажу під розбирання за рішенням органу приватизації може визначатися шляхом проведення незалежної оцінки.

( Частина перша статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом N 2801-IV ( 2801-15 ) від 06.09.2005 )

Покупець, який придбав об'єкт незавершеного будівництва під розбирання, за бажанням може придбати земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, тільки під забудову.

**Стаття 16.** Виключення об'єкта незавершеного будівництва з переліку об'єктів, що підлягають приватизації

У разі відсутності заяв на приватизацію об'єкта незавершеного будівництва під розбирання орган приватизації приймає рішення про виключення такого об'єкта з переліку об'єктів, що підлягають приватизації, і повертає його відповідному органу, який здійснював управління зазначеним об'єктом, для прийняття рішення про подальше його використання.

**Стаття 17.** Продаж будівельних матеріалів та устаткування

Будівельні матеріали, які знаходяться на будівельному майданчику об'єкта незавершеного будівництва, або невстановлене устаткування, придбане для функціонування об'єкта після завершення будівництва, можуть бути продані на аукціоні, за конкурсом, шляхом викупу як разом з об'єктом незавершеного будівництва, так і окремо. Початкова вартість продажу будівельних матеріалів та устаткування визначається згідно з методикою оцінки вартості майна під час приватизації ( 1114-98-п ), затвердженою Кабінетом Міністрів України. ( Частина перша статті 17 із змінами, внесеними згідно із Законом N 2801-IV ( 2801-15 ) від 06.09.2005 )

У разі коли у процесі підготовки до продажу будівельних матеріалів та устаткування надійшла заява від одного покупця, такі будівельні матеріали, устаткування можуть бути продані цьому покупцеві за початковою вартістю. ( Частина друга статті 17 із змінами, внесеними згідно із Законом N 2801-IV ( 2801-15 ) від 06.09.2005 )

У разі коли після повторного оголошення про продаж будівельних матеріалів, устаткування від покупців не надійшло жодної заявки, питання про подальше використання таких будівельних матеріалів, устаткування розглядається органом, до сфери управління якого належить відповідний об'єкт незавершеного будівництва.

**Стаття 18.** Відповідальність за збереження об'єкта незавершеного будівництва

До набуття покупцем права власності на придбаний об'єкт незавершеного будівництва відповідальність за його збереження несе в установленому порядку керівник підприємства, установи, організації, на балансі яких перебуває цей об'єкт приватизації.

**Стаття 19.** Умови приватизації об'єктів незавершеного будівництва

Обов'язковими умовами приватизації об'єктів незавершеного будівництва, крім продажу під розбирання, є:

встановлення строку завершення будівництва об'єкта незавершеного будівництва;

заборона відчуження об'єкта незавершеного будівництва та земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, до завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію;

забезпечення вимог екологічної безпеки, охорони навколишнього природного середовища під час добудови та подальшого введення в експлуатацію об'єкта приватизації. У разі неможливості завершення будівництва в установлені строки за наявності відповідних обґрунтувань строки завершення будівництва можуть бути змінені за рішенням органу приватизації та органу місцевого самоврядування, про що укладається додатковий договір.

У разі невиконання умов, зазначених у цій статті, договір купівлі-продажу підлягає розірванню в установленому законодавством порядку. При цьому покупець, з яким розірвано договір купівлі-продажу, повертає об'єкт приватизації в державну власність за актом приймання-передачі, а також відшкодовує державі збитки, завдані невиконанням умов договору.

Розірвання договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва є підставою для розірвання договору купівлі-продажу або договору оренди земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва.

*{ Дію статті 20 зупинено на 2007 рік згідно із Законом N 489-V ( 489-16 ) від 19.12.2006 }*

**Стаття 20.** Порядок проведення розрахунків за приватизацію об'єктів незавершеного будівництва

Громадянам України та юридичним особам, зареєстрованим на території України, які відповідно до законодавства України є покупцями об'єктів незавершеного будівництва, після сплати ними 50 відсотків (для об'єктів незавершеного будівництва житлового призначення - 30 відсотків) вартості цих об'єктів, може надаватися розстрочка платежу на строк до п'яти років (для об'єктів незавершеного будівництва житлового призначення - до 10 років). Кошти, що сплачуються в розстрочку, визначаються з урахуванням зміни ціни на дату внесення коштів за об'єкт незавершеного будівництва з урахуванням індексу інфляції, визначеного Державним комітетом статистики України. У разі, якщо індекс інфляції у будь-якому місяці становить менше 1, вважати його рівним 1.

*{ Дію статті 21 зупинено на 2007 рік згідно із Законом N 489-V ( 489-16 ) від 19.12.2006 }*

**Стаття 21.** Розподіл коштів від продажу об'єктів незавершеного будівництва

Якщо фінансування об'єкта незавершеного будівництва здійснювалось виключно за рахунок централізованих капіталовкладень, кошти, що надійшли до позабюджетного Державного фонду приватизації від приватизації цього об'єкта, розподіляються за такими напрямками, у відсотках:

до Державного бюджету України	- 65;
на відшкодування витрат, пов'язаних з приватизацією, підприємству, на балансі якого перебував об'єкт незавершеного будівництва,	- 20;
	- 15.

*{ Дію статті 22 зупинено на 2007 рік згідно із Законом N 489-V ( 489-16 ) від 19.12.2006 }*

**Стаття 22.** Розподіл коштів від продажу об'єктів незавершеного

будівництва у разі фінансування будівництва за рахунок власних коштів підприємства

Якщо фінансування об'єкта незавершеного будівництва здійснювалось виключно за рахунок власних коштів державного підприємства, цьому підприємству перераховуються з позабюджетного Державного фонду приватизації кошти, одержані від приватизації об'єкта незавершеного будівництва, за вирахуванням коштів, витрачених на проведення приватизації.

*{ Дію статті 23 зупинено на 2007 рік згідно із Законом N 489-V ( 489-16 ) від 19.12.2006 }*

**Стаття 23.** Розподіл коштів від продажу об'єктів незавершеного будівництва у разі фінансування будівництва за рахунок власних коштів підприємства та централізованих капіталовкладень

Якщо фінансування будівництва об'єкта незавершеного будівництва здійснювалось за рахунок власних коштів державного підприємства та коштів централізованих капіталовкладень, цьому підприємству перераховуються з позабюджетного Державного фонду приватизації кошти, одержані від приватизації цього об'єкта, пропорційно його вкладу в будівництво. Решта коштів розподіляється відповідно до статті 21 цього Закону.

*{ Дію статті 24 зупинено на 2007 рік згідно із Законом N 489-V ( 489-16 ) від 19.12.2006 }*

**Стаття 24.** Використання коштів від продажу об'єктів незавершеного будівництва

Кошти, зазначені у статтях 21-23 цього Закону, використовуються державними підприємствами виключно на поповнення обігових коштів, технічне переозброєння виробництва, освоєння нових технологій та здійснення природоохоронних заходів.

**Стаття 25.** Розподіл коштів від продажу об'єктів незавершеного будівництва, що споруджувались відповідно до Чорнобильської будівельної програми

До Державного бюджету України зараховуються і спрямовуються на фінансування капітальних вкладень на пускових об'єктах Чорнобильської будівельної програми 90 відсотків коштів, одержаних від продажу об'єктів незавершеного будівництва, що споруджувалися відповідно до цієї Програми. Решта коштів, одержаних від продажу цих об'єктів, використовується для відшкодування витрат на проведення приватизації.

*{ Дію статті 26 зупинено на 2007 рік згідно із Законом N 489-V ( 489-16 ) від 19.12.2006 }*

**Стаття 26.** Використання коштів, одержаних від продажу земельних ділянок

Кошти, одержані від продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва, зараховуються до бюджетів відповідних адміністративно-територіальних одиниць, на території яких розташовані приватизовані земельні ділянки.

**Стаття 27.** Оподаткування операцій з приватизації об'єктів незавершеного будівництва

Операції з приватизації об'єктів незавершеного будівництва

звільняються від оподаткування відповідно до закону.

Суб'єктам підприємницької діяльності дозволяється з моменту придбання об'єкта незавершеного будівництва протягом строку будівництва, визначеного умовами приватизації, включати витрати, пов'язані з придбанням об'єкта незавершеного будівництва, його добудовою та введенням в експлуатацію, до валових витрат під час розрахунку податку на прибуток.

**Стаття 28.** Звільнення від плати за землю

Покупець об'єкта незавершеного будівництва з моменту придбання об'єкта протягом строку будівництва, визначеного умовами приватизації, звільняється відповідно до закону від плати за землю щодо земельної ділянки, на якій знаходиться цей об'єкт, на строк будівництва, визначений умовами приватизації.

**Стаття 29.** Заборона вимагати виконання умов, не передбачених договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва

Місцевим органам виконавчої влади забороняється вимагати від покупців, з якими укладено договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва, виконання умов, не передбачених цим договором, у тому числі щодо будь-яких грошових стягнень або пайової участі в розвитку соціальної інфраструктури населених пунктів.

**Стаття 30.** Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

2. У зв'язку з набранням чинності цим Законом припиняється відповідно до пункту 4 розділу XV "Перехідні положення" Конституції України ( 254к/96-ВР ) дія Указу Президента України від 28 травня 1999 року N 591/99 ( 591/99 ) "Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва".

3. Закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.

4. Кабінету Міністрів України:

підготувати та подати до Верховної Ради України пропозиції про внесення змін до законодавчих актів, що впливають з цього Закону;

розробити та привести у відповідність із цим Законом свої нормативно-правові акти;

забезпечити розроблення та прийняття міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади України нормативно-правових актів відповідно до цього Закону;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади України їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

5. Внести зміни до таких законів України:

1) пункт 5.2 статті 5 Закону України "Про оподаткування прибутку підприємств" ( 334/94-ВР ) (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., N 27, ст. 181; 1998 р., N 10, ст. 35; 1999 р., N 48, ст. 418; 2000 р., N 32, ст. 254, N 39, ст. 333) доповнити новим підпунктом такого змісту:

"5.2.14. Суми витрат, пов'язаних з придбанням, добудовою об'єкта незавершеного будівництва та введенням його в експлуатацію, які виникають у платника податку - покупця об'єкта незавершеного будівництва протягом строку будівництва, визначеного умовами приватизації. При цьому такі витрати амортизації не підлягають.

Рішення про включення зазначених витрат до валових витрат під час розрахунку податку на прибуток приймається платником податку самостійно";

2) частину першу статті 12 Закону України "Про плату за землю" ( 2535-12 ) (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., N 38, ст. 560; 1996 р., N 45, ст. 238; 1997 р., N 47, ст. 294; 1999 р., N 15, ст. 83, N 18, ст. 140, N 32, ст. 264, N 38, ст. 352, N 39, ст. 356; 2000 р., N 2, ст. 16, N 32, ст. 260) доповнити пунктом 16 такого змісту:

"16) покупець об'єкта незавершеного будівництва на земельну ділянку, відведену під такий об'єкт, з моменту придбання об'єкта на строк будівництва, визначений умовами приватизації".

Президент України

Л.КУЧМА

м. Київ, 14 вересня 2000 року  
N 1953-III