

Законопроект 5091 – «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»

Що нового для управителів ФФБ?

Що пропонує законопроект:

- встановити вимоги до розкриття замовником будівництва (девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва) інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва;
- встановити вимоги до договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта;
- запровадити механізм державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості;
- запровадити гарантійну частку будівництва об'єкта нерухомого майна.

Чи захистить законопроект інвесторів?

- законопроект передбачає можливість зміни замовника будівництва тільки шляхом відчуження майбутнього об'єкту нерухомості. Проте непередбачений жодний механізм вирішення проблемної ситуації у випадку, якщо старий та новий замовник будівництва не домовляться щодо умов подальшого відчуження майбутнього об'єкту нерухомості.
- проектом закону передбачено, що покупець не має права відмовитись від договору купівлі продажу майбутнього об'єкта нерухомості в односторонньому порядку, а лише з підстав визначених Законом (прострочення введення в експлуатацію більше ніж 6 місяців та зміни (без згоди покупця) проектної документації на будівництво) та договором. І навіть у такому випадку до інвестора можуть бути застосовані штрафні санкції.
- законопроект не містить жодних механізмів контролю за діяльністю замовника та девелопера.

Набуття чинності Законом

Стаття 21. Прикінцеві та перехідні положення

Цей Закон набирає чинності через один місяць з дня його опублікування, але не раніше дня набрання чинності Законом України "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо сприяння розвитку волонтерської діяльності та діяльності неприбуткових установ та організацій в умовах збройної агресії Російської Федерації проти України", крім пунктів 8-10 цієї статті, які набирають чинності з дня, наступного за днем опублікування цього Закону.

Закон 16.08.2022 передано на підпис Президенту України. Через один місяць після підписання та офіційного оприлюднення він вступить в силу, а зміни до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми ...» на наступний день після опублікування.

Що нового для управителів ФФБ?

Додаткові вимоги до розкриття інформації передбачені законопроектом!

Зміни в Закон України «Про фінансово-кредитні механізми ...»

Стаття 9.

Договір між управителем та забудовником підлягає нотаріальному посвідченню.

Управитель не має права укласти договір із забудовником, який є пов'язаною особою такого управителя.

Стаття 12.

Управитель забезпечує проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування на ім'я довіритель, які повністю сплатили ціну закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ, а також строки проведення управителем такої реєстрації;

Забороняється залучення з використанням ФФБ коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", якщо для фінансування будівництва відповідних об'єктів також залучаються кошти з використанням способів фінансування будівництва, не передбачених цим Законом"

Що нового для управителів ФФБ?

Стаття 13. Система функціонування ФФБ передбачає:

- забезпечення проведення управителем ФФБ державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування на ім'я довіритель, які повністю сплатили ціну закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ, з одночасним припинення права довірчої власності управителя ФФБ на відповідний об'єкт інвестування протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів;
- забезпечення проведення управителем ФФБ державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкти інвестування на користь довіритель, які сплатили частково ціну закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу;

Важливо!

Стаття 21. Прикінцеві та перехідні положення

7. Установити, що:

2) інвестування та фінансування будівництва об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності цим Законом, з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, здійснюється відповідно до законодавства, яке діяло до набрання чинності цим Законом;

5) до запровадження технічної можливості:

подання в електронній формі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовими частинами якого є 10 і більше майбутніх об'єктів нерухомості, з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості та реєстрацією обтяження на гарантійну частку, заяви про державну реєстрацію права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на майбутні об'єкти нерухомості така державна реєстрація проводиться за заявою, поданою в паперовій формі;

державної реєстрації речових прав автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, передбаченої статтями 272, 273 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", така державна реєстрація проводиться державним реєстратором за зверненням заявника.

Додаткові вимоги до розкриття інформації передбачені законопроектом!

Стаття 8. Розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок)

4. За порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначених частиною першою цієї статті, на замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва) накладається штраф у розмірі 10 прожиткових мінімумів для працездатних осіб, встановлених законом на 1 січня календарного року, в якому накладається штраф.