



НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

вул. Князів Острозьких, 8, корпус 30, м. Київ, 01010, тел.: (044) 280-40-95, 254-23-31

E-mail: info@nssmc.gov.ua, сайт: www.nssmc.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 37956207

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

Асоціація з управління фінансами та інвестиціями

вул. Протасів Яр, буд. 2, літ. Д, офіс 17
м. Київ, 03038

info@fima.org.ua

Щодо розгляду листа

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку розглянула лист Асоціації з управління фінансами та інвестиціями (FIMA) від 22.11.2022 № 01-30 (вх. № 20/01-10/17363 від 23.11.2022) щодо проблемних питань, які виникають під час державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, або обтяження речових прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), та додатково до листа НКЦПФР від 23.12.2022 № 09/06/12140 інформує.

Згідно з інформацією, отриманою від Міністерства юстиції України (лист від 05.01.2023 № 1861/160403-11-22/19.1.4) на лист НКЦПФР, Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон), який набрав чинності 10.10.2022, визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти.

Метою прийняття Закону було, зокрема, впровадження механізму державної реєстрації права власності на такі об'єкти.

Відповідно до пункту 2 статті 21 Закону «Прикінцеві та перехідні положення» дія цього Закону поширюється на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності цим Законом, з урахуванням особливостей, визначених цією частиною.

ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000C0650000FF2E0100

Підписувач Ільїн Арсен Валерійович

Дійсний з 19.05.2022 16:05:24 по 19.05.2023 16:05:24

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку



№ 09/06/500 від 18.01.2023



На майбутні об'єкти нерухомості, які придбаваються на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва та є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого набуто після набрання чинності цим Законом, та правочини щодо таких майбутніх об'єктів нерухомості поширюються вимоги статей 2, 4, 5-11, частин другої – шостої статті 13, статей 14-20 цього Закону.

Положеннями Закону внесено зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про державну реєстрацію), відповідно до яких у Державному реєстрі прав проводиться державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права у порядку, визначеному цим Законом (абзац третій частини першої статті 1 Закону про державну реєстрацію).

Стосовно механізму проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості слід зазначити, що вказане питання чітко врегульовано положеннями Закону про державну реєстрацію.

Проте забезпечення практичного застосування наведених норм стосовно проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права, потребує суттєвого доопрацювання програмних продуктів інформаційних систем, а також розроблення підзаконних нормативно-правових актів.

Так, Закон передбачає можливість отримання права на виконання будівельних робіт та здійснення державної реєстрації права власності в подальшому на об'єкт будівництва та його складові частини (квартири, гаражні бокси, інші житлові та нежитлові приміщення, машиномісця тощо, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна) за принципом «єдиного вікна».

Для прикладу, відповідно до частин восьмої – десятої статті 27² Закону про державну реєстрацію первинна державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється в один із таких способів:

- 1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в паперовій або електронній формі;

- 2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на такий об'єкт, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

Первинна державна реєстрація 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, які є складовими частинами такого об'єкта, здійснюється в один із таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в електронній формі;

2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами такого об'єкта, та обтяження гарантійної частки, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

Відомості, визначені пунктом 2 частини восьмої, пунктом 2 частини дев'ятої цієї статті, передаються до Державного реєстру прав автоматично шляхом електронної інформаційної взаємодії цього реєстру з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ).

Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України як головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику, зокрема, у сфері будівництва, та яке є держателем ЄДЕССБ, має бути розроблено ряд підзаконних нормативно-правових актів в межах компетенції задля забезпечення реалізації взаємодії між Державним реєстром прав та ЄДЕССБ відповідно до вимог Закону.

Наразі технічним адміністратором Державного реєстру прав спільно з представниками технічного адміністратора ЄДЕССБ ведеться робота в частині приведення функціоналу відповідних інформаційних систем у відповідність до вимог Закону.

Член НКЦПФР

Арсен ІЛІН