

Вих. № 01-32 від 02.12.2022

**Комітет Верховної Ради України з
питань фінансів, податкової та
митної політики**

*Щодо надання роз'яснень та
внесення змін до закону*

Асоціація з управління фінансами та інвестиціями (далі – FIMA), яка є професійним об'єднанням управителів фондів фінансування будівництва, засвідчує свою повагу та звертається з таким.

З 10.10.2022 р. набув чинності Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 р. № 2518-IX (далі – Закон №2518).

Серед іншого Законом №2518 передбачено, що **майбутній об'єкт нерухомості може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно**. Окрім того, під час первинної державної реєстрації замовник будівництва зобов'язаний **визначити перелік майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку**.

З урахуванням величезних руйнувань спричинених збройною агресією росії проти України, будівництво житла сьогодні є першочерговим завданням і в окремих регіонах України забудовники готові, але не можуть розпочинати будувати за тієї причини, що починаючи з 10.10.2022 для початку будівництва та його фінансування всім учасникам процесу (замовникам, забудовникам/ девелоперам та фінансовим інституціям, які залучають кошти для фінансування будівництва) необхідно виконати положення Закону №2518, а саме: для початку будівництва та його фінансування, інформація про майбутній об'єкт будівництва та визначена гарантійна частка мають бути внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Проте, за інформацією державних реєстраторів вчинення реєстраційних дій щодо спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права, на даний час НЕМОЖЛИВЕ з причин не приведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у відповідність зі змінами, передбаченими

Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 р. № 2518-IX.

Зі своєї сторони, вважаючи, що будь-які гальмування будівництва та довготривалі очікування щодо початку функціонування реєстру є неприпустимими в сьогоденній ситуації, **просимо надати роз'яснення:**

- Яким чином сьогодні, не порушуючи норм Закону №2518, можна **розпочинати будівництво житла та його фінансування.**

Також, з метою уникнення порушення учасниками процесу будівництва вимог законодавства, пропонуємо внести зміни до Закону № 2518-IX і пункт 4 статті 21 Прикінцеві та перехідні положення, доповнити новим абзацем наступного змісту:

«До початку дії Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, відповідно до вимог встановлених цим Законом, державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права відповідно до вимог встановлених цим Законом не здійснюється.

Протягом трьох місяців після початку функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, відповідно до вимог встановлених цим Законом замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва зобов'язані здійснити державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права відповідно до вимог цього Закону».

Генеральний директор



Вікторія ВОЛКОВСЬКА



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: callcentre@minjust.gov.ua,

themis@minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Голові Комітету Верховної Ради
України з питань фінансів,
податкової та митної політики
Данилу ГЕТМАНЦЕВУ**

Шановний Даниле Олександровичу!

Міністерством юстиції України розглянуто лист Комітету Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики від 23 листопада 2022 року № 20д9/7-2022/200587 щодо деяких питань, пов'язаних із реалізацією положень Закону України від 15 серпня 2022 року № 2518-ІХ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон), та в межах компетенції повідомляється.

Основною метою прийняття Закону було, зокрема, запровадження механізму державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

Так, положеннями Закону внесено зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, якими було нормативно закріплено можливість проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та обтяжень такого права.

Для забезпечення практичного застосування вказаних норм Закону необхідно провести роботу щодо комплексного доопрацювання програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), що у свою чергу потребує внесення змін у нормативно-правові акти Уряду у відповідній сфері відносин.

Розробка зазначеного нормативно-правового акта потребує не тільки врахування правових механізмів регулювання питань стосовно проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяження такого права, а й вивчення та врахування технічних питань щодо доопрацювання Державного реєстру прав.



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 112513/14621-1-22/8.4.4 від 28.11.2022

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E0500F7C3A000

Дійсний з 25.09.2022 20:36:10 по 25.09.2023 20:36:10

На сьогодні Міністерством юстиції України завершується робота щодо підготовки відповідного проєкту постанови Кабінету Міністрів України у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Проєкт постанови Кабінету Міністрів України згідно з регламентними вимогами буде надіслано на погодження заінтересованим органам, після чого внесено на розгляд Уряду.

Щодо можливості початку здійснення будівельних робіт до запровадження функціонування Державного реєстру прав відповідно до положень Закону зазначаємо, що головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, є Мінрегіон відповідно до Положення про Міністерство розвитку громад та територій України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197.

З повагою

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ