

**Комітет з питань організації
державної влади, місцевого
самоврядування, регіонального
розвитку та містобудування**

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

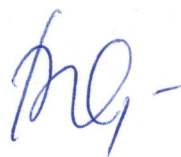
- Яким чином сьогодні, не порушуючи норм Закону №2518, можна **розпочинати будівництво житла та його фінансування.**

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



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування,
регіонального розвитку та містобудування

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел./факс: 255-32-05, 255-20-75

Генеральному директору Асоціації з
управління фінансами та
інвестиціями

ВОЛКОВСЬКІЙ В.М.

Шановна Вікторіє Миколаївно!

У Комітеті Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування розглянуто Ваші листи, у тому числі що надійшли зверненням народного депутата України Васильченко Г.І. та листом Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, з питань реалізації окремих положень Закону України від 15.08.2022 № 2518 "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" (далі – Закон № 2518) та необхідності внесення змін до нього. За результатами розгляду вказаних листів та в межах предмету відання Комітету повідомляємо таке.

Згідно із підпунктом 2 пункту 10 статті 21 "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 2518 Кабінет Міністрів України має забезпечити протягом одного місяця з дня опублікування цього Закону приведення програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у відповідність із цим Законом.

Враховуючи викладене, Ваші листи в частині неможливості вчинення реєстраційних дій у вищезгаданому реєстрі скеровані до Кабінету Міністрів України (копія листа Комітету додається).

Щодо необхідності внесення змін до Закону № 2518, то слід зазначити, що відповідно до положень частини першої статті 93 Конституції України право

законодавчої ініціативи у Верховній Раді України належить, зокрема, народним депутатам України.

Керуючись викладеним, висловлені Вами пропозиції та зауваження до Закону України № 2518-IX доведено до відома народних депутатів України – членів Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування, як суб'єктів законодавчої ініціативи.

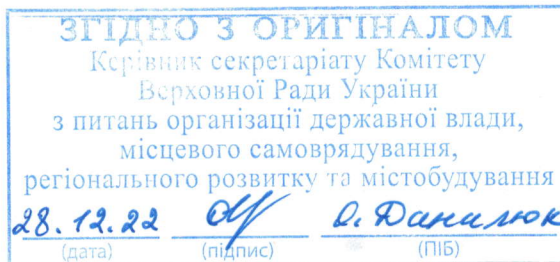
Принагідно висловлюємо Вам щирі вдячність за ініціативність та прагнення до удосконалення законодавчого регулювання відносин у сфері залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво нерухомості.

Додаток: на 1 арк.

З повагою

Голова Комітету

О. ШУЛЯК



ЕАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ
Підписувач: Шуляк Олена Олексіївна
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B0400000023142C00E4D89400
Дійсний до: 20.05.2023 16:12:21

Апарат Верховної Ради України
04-23/15-2022/224448 від 28.12.2022



1079620



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування,
регіонального розвитку та містобудування

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел./факс: 255-32-05, 255-20-75

Прем'єр-міністру України

ШМИГАЛЮ Д.А.

Шановний Денисе Анатолійовичу!

До Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування надійшли листи Асоціації з управління фінансами та інвестиціями, у тому числі зверненням народного депутата України Васильченко Г.І. та Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, з питань реалізації окремих положень Закону України від 15.08.2022 № 2518 "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" (далі – Закон № 2518).

Згідно із підпунктом 2 пункту 10 статті 21 "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 2518 Кабінет Міністрів України має забезпечити протягом одного місяця з дня опублікування цього Закону приведення програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у відповідність із цим Законом.

Враховуючи викладене, відповідно до пункту 9 частини першої статті 14 Закону України "Про комітети Верховної Ради України" направляємо листи Асоціації з управління фінансами та інвестиціями для подальшого розгляду в частині неможливості вчинення реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та інформування заявника, народного депутата України Васильченко Г.І. та Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку щодо порушеного питання.

Про результати розгляду зазначених листів та стан виконання підпункту 2 пункту 10 "Прикінцеві та перехідні положення" Закону № 2518 просимо поінформувати Комітет.

Додаток: на 8 арк.

З повагою

Голова Комітету

О. ШУЛЯК

Апарат Верховної Ради України
04-23/15-2022/224448 від 28.12.2022



1079620

ЄАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ
Підписувач: Шуляк Олена Олексіївна
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B0400000023142C00E4D89400
Дійсний до: 20.05.2023 16:12:21



ЄАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ
Підписувач: Шуляк Олена Олексіївна
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B0400000023142C00E4D89400
Дійсний до: 20.05.2023 16:12:21

Апарат Верховної Ради України
04-23/12-2022/224387 від 28.12.2022



1079600