

Висновок 01-54
02.12.22

**Міністерство розвитку громад та
територій України**

*Щодо надання роз'яснень та
підтримання 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 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, Асоціацією запропоновано суб'єктам законодавчої ініціативи вчинення дій в межах повноважень щодо внесення змін до Закону № 2518-IX і пункт 4 статті 21 Прикінцеві та перехідні положення, доповнивши новим абзацем наступного змісту:

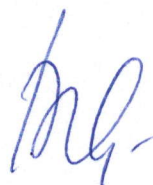
«До початку дії Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, відповідно до вимог встановлених цим Законом, державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права відповідно до вимог встановлених цим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

Відповідні звернення направлені до Голови Верховної Ради України, Комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування, Комітету Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики.

Просимо підтримати внесення вищевказаних змін до Закону № 2518-IX.

Генеральний директор



Вікторія ВОЛКОВСЬКА