

№ 01-29
від «05» 11 2022р.

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Асоціація з управління фінансами та інвестиціями (далі – Асоціація), яка є професійним об'єднанням управителів фондів фінансування будівництва (далі – управителі ФФБ), до складу якого входять 92 % фінансових компаній – управителів України, засвідчує свою повагу та звертається з таким.

Станом на сьогодні в деяких регіонах України забудовники готові розпочати будівництво нових об'єктів нерухомого майна із застосуванням механізму залучення коштів від фізичних та юридичних осіб за участю управителів ФФБ. Компанії – управителі також готові залучати кошти та фінансувати будівництво нових об'єктів в таких регіонах.

В той же час, відповідно Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX, який 15.08.2022 р. набув чинності і яким внесені зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», для вчинення вищевказаних дій необхідним є **функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.**

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 неможлива з причин не приведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у відповідність до змін, передбачених Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 р. № 2518-IX.

Враховуючи вищевикладене, **ПРОСИМО повідомити очікувану дату початку функціонування Державного реєстру прав з урахуванням чинних на даний час законодавчих змін.**

З повагою,
Генеральний директор

Вікторія ВОЛКОВСЬКА

Витяг із Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» зі змінами згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022

Стаття 1. Сфера застосування Закону

...
Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з дотриманням вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

{Частина першу статті 1 доповнено абзацом третім згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

Стаття 12. Державний реєстр прав

1. Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.

Стаття 13. Структура Державного реєстру прав

...
2. На кожний об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва під час проведення державної реєстрації права власності на них вперше та на кожний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості під час проведення державної реєстрації спеціального майнового права на них вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер відповідному об'єкту.

{Частина друга статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

3. Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, що містять відомості про:

1) нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та його ціну (вартість);

2) право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права;

3) інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, а також ціну (вартість) таких речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном;

4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень;

5) посилання на розділ Державного реєстру прав, у якому зареєстровано спеціальне майнове право на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, - для майбутніх об'єктів нерухомості.

Відомостями про земельну ділянку, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про її кадастровий номер.

Відомостями про об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, яким присвоєно відповідний ідентифікатор), тип об'єкта (будівля, споруда, квартира, гаражний бокс, машиномісце тощо), загальна та (за наявності) житлова площа приміщень об'єкта (для об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості - площа відповідно до проектної документації на будівництво), відсоток готовності (для об'єкта незавершеного будівництва), адреса об'єкта нерухомого майна (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів будівництва, яким присвоєно адресу), що вносяться на підставі відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в порядку інформаційної взаємодії з такою системою. У разі відсутності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про відповідний об'єкт такі відомості вносяться на підставі документів, поданих для державної реєстрації прав.

У разі якщо договором оренди землі, суборенди землі, земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію передбачено його поновлення, відомості про це із зазначенням строку, передбаченого договором, обов'язково вносяться до Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації такого права.

Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться до Державного реєстру прав виключно під час державної реєстрації набуття прав на підставі документів, поданих для такої реєстрації. У разі відсутності в документах, поданих для державної реєстрації прав, відповідних відомостей про ціну (вартість) такі відомості не вносяться до Державного реєстру прав, а додаткові документи для їх отримання не

вимагаються. Відомості про ціну нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості надаються лише власнику такого майна, органам державної влади, органам місцевого самоврядування для здійснення ними повноважень, визначених законом.

У разі відсутності відкритого на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості розділу в Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження речових прав та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав, крім випадків, якщо така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Після відкриття на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження речових прав та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень переносяться до такого розділу.

{Частина третя статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом № 132-IX від 20.09.2019; в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019; із змінами, внесеними згідно із Законом № 199-IX від 17.10.2019; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

{Частину четверту статті 13 виключено на підставі Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

5. Порядок ведення Державного реєстру прав визначає Кабінет Міністрів України.

**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

**Асоціація з управління
фінансами та інвестиціями**

вул. Протасів Яр, буд. 2,

літ. Д, оф. 17,

м. Київ, 03038

Щодо розгляду листа

Міністерство юстиції України розглянуло листи Асоціації з управління фінансами та інвестиціями від 03 листопада 2022 року № 01-29-2 та 01-29-1, зокрема, надісланий листом Секретаріату Кабінету Міністрів України від 15 листопада 2022 року № 3804/0/2-22 (вх. № 138859-33-22 від 17 листопада 2022 року, № 14251-4-22 від 15 листопада 2022 року), стосовно деяких питань функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав, Реєстр) та в межах компетенції повідомляє.

Основною метою прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон) 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» (далі – Закон¹), 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 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.

Згідно з пунктом 1 наказу Міністерства юстиції України від 25 червня 2015 року № 1059/5 «Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України»,



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 121304/14251-4-22/19.1.3 від 22.12.2022

Підписувач Хардіков В'ячеслав В'ячеславович

Сертифікат 58E2D9E7F900307B04000000B8E430009F108E00

Дійсний з 11.01.2021 0:00:00 по 11.01.2023 0:00:00

zareestrovano u Ministerstvi iustitsii Ukrainy 25 chervnya 2015 roku za № 754/27199, derzhavne pidpriemstvo «Natsionalni informatsiini sistemi» (dale – DP «NAIS», Pidpriemstvo) viznacheno administratorem Edivnih ta Derzhavnih reestriv, stvorennia ta zabezpechennia funktsionuvannia ykikh nalezhyt do kompetentsii Ministerstva iustitsii Ukrainy.

Lystom DP «NAIS» vid 21 hrudnia 2022 roku № 4130/04-11 povidomleno, sho narahi Pidpriemstvo spilno z predstavnikami tekhnichnoho administratora Edivnoi derzhavnoi sistemi u sferi budivnytstva (dale – EDESSB) provodyt organizatsiino-tekhnichni zahody v chastyni privedennia funktsionalu Reestru ta funktsionalu EDESSB u vidpodivnist do vymog Zakonu, zokrema, ale ne vykluchno, modernizatsiu diuchoi ta zaprovadzhennia novoi vzaimodii mi zhaznachenyimi informatsiynymi sistemami.

Taki roboty vkluchayut vprovadzhennia novoho funktsionalu, sho dae mozhlivist vchinnia reestratsiynih dii sho do spetsialnoho maynovoho prava na ob'ekty nezaverшеноgo budivnytstva, maybutni ob'ekty budivnytstva, obtyazhennia takyh prav (v tomu chisli vchinnia reestratsiynih dii avtomatichno zasobami programnoho zabezpechennia Derzhavnoho reestru prav).

Na syohodni opysani vyshche roboty znahodyatsia na etapi doopracuvannia/uzgodzhennia pytann', pov'yazanykh z peredacheю/otrimanniam informatsii z EDESSB.

Orientovnyi termyn vprovadzhennia vyshchekazanoho funktsionalu – kinets perшого kvartalu 2023 roku (ale ne ranishe vneseennia vidpodivnykh zmin do Porядku vedenia Derzhavnoho reestru rechovykh prav na nerukhomo mayno, zatverzhdenoho postanovoю Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 26 zhovtnia 2011 roku № 1141).

Prinahidno povidomlyemo, sho DP «NAIS» zabezpechuє na postiyinii osnovi yak nadkhodzhennia korystuvacham povidomlen' pro onovlennia programnoho zabezpechennia ta yoho opis tekhnichnymi zasobami Reestru, tak i rozmisnennia vidpodivnykh povidomlen' na ofitsiynomu vebсайті Підприємства, розташованому за посиланням: <https://nais.gov.ua> та телеграм каналі <https://t.me/NAISreg>.

Директор Департаменту
державної реєстрації

В'ячеслав ХАРДІКОВ

Анастасія Личак 233 65 39

Згідно з оригіналом

Головний спеціаліст





ПАПЕРОВА КОПІЯ
ЕЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА

**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

**Асоціація з управління
фінансами та інвестиціями**

вул. Протасів Яр, буд. 2,

літ. Д, оф. 17,

м. Київ, 03038

**Щодо продовження терміну
розгляду листів**

Міністерство юстиції України отримало листи Асоціації з управління фінансами та інвестиціями від 03 листопада 2022 року № 01-29-2 та № 01-29-1, надісланий листом Секретаріату Кабінету Міністрів України від 15 листопада 2022 року № 23804/0/2-22 (вх. № 14251-4-22 від 15 листопада 2022 року та № 138859-33-22 від 17 листопада 2022 року), щодо деяких питань функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) і повідомляє, що з метою належного розгляду листів, перевірки викладеної інформації необхідний додатковий час з огляду на залучення до їх розгляду технічного адміністратора Державного реєстру прав – державного підприємства «Національні інформаційні системи».

У зв'язку із вищевикладеним, повідомляємо про продовження терміну розгляду листів згідно з законодавством.

Про результати розгляду буде повідомлено додатково.

**Директор Департаменту
державної реєстрації**

В'ячеслав ХАРДІКОВ

Згідно з оригіналом

Головний спеціаліст



Анастасія Личак 233-65-39



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 117779/14251-4-22/19.1.3 від 13.12.2022

Підписувач Хардіков В'ячеслав В'ячеславович

Сертифікат 58E2D9E7F900307B04000000B8E430009F108E00

Дійсний з 11.01.2021 0:00:00 по 11.01.2023 0:00:00



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

03038, м. Київ, Протасів Яр 2д, офіс 12.
info@fima.org.ua

Щодо листа від 06.12.2022 № 20/01-10/18125

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (далі – Комісія) на Ваш лист від 06.12.2022 №20/01-10/18125, повідомляє наступне.

Відповідно до статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Частиною першою статті 24 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» передбачено, що нагляд та регулювання діяльності управителів ФФБ здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Згідно абзаців 2-3 частини першої статті 1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого суб'єкта.

Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з дотриманням вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Абзацом 2 частини першої статті 5 Закону передбачено, що у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) реєструються передбачені законом речові права та їх обтяження на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

Отже, внесення відомостей до Державного реєстру прав при державній реєстрації речових прав та їх обтяжень на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості є обов'язковим та законодавчо закріпленим.

Разом з тим, пунктами 3-4 частини першої статті 7 Закону, зокрема, закріплено, що Міністерство юстиції України:

- 3) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем;
- 4) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав.



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000C0650000FF2E0100

Підписувач Льїн 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



№ 15/01/11699 від 12.12.2022

Таким чином, інформація щодо функціонування Державного реєстру прав відноситься до компетенції Міністерства юстиції України.

При цьому, у разі надходження до Комісії, на погодження, проєкту запропонованих змін до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», Комісія буде вживати заходів щодо його підтримки.

Член Комісії



Арсен ІЛІН