

01-02
13.01.23

Міністерство юстиції України

Державне підприємство "Національні інформаційні системи"

Адміністратору Єдиної державної системи у сфері будівництва

Асоціація з управління фінансами та інвестиціями (FIMA), яка є саморегулювальною організацією професійних учасників ринку капіталу за напрямом діяльності управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю та об'єднує всіх діючих управителів, висловлює свою повагу та звертається з наступним.

1. 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. Серед іншого Законом №2518- IX передбачено, що **майбутній об'єкт нерухомості може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права або обтяження у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно**. Також внесені зміни і до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно», відповідно до яких у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно проводиться державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права.

Тобто, відтепер законодавство передбачає, що відомості про об'єкт передаються до Державного реєстру прав автоматично шляхом електронної інформаційної взаємодії цього реєстру з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва. Таким чином, за для забезпечення одночасності появи відомостей про відповідний об'єкт, є необхідність синхронізації роботи Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та Державного реєстру прав.

Проте, не зважаючи на те, що в деяких регіонах України учасники процесів будівництва готові приступати до будівництва нових об'єктів, поки їх стримує не приведення Державного реєстру речових прав у відповідність із внесеними законодавчими змінами згідно Закону № 2518-IX від 15.08.2022 р.

2. Відповідно змін, внесених 25.11.2021 до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою КМУ від 25.12.2015 року №1127 та Порядку ведення Державного

реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Постановою КМУ від 26.10.2011 року №1141 доступ (внесення інформації, змін, тощо) до «Системних папок» було закрито.

З урахуванням того, що «Системна папка» є переліком документів, визначених п.77 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яким користуються державні реєстратори речових прав на нерухоме майно при проведенні державної реєстрації на новозбудовані або реконструйовані об'єкти нерухомого майна, державними реєстраторами (зокрема, нотаріусами) в частині переліку документів, які мають надаватись для державної реєстрації речових прав на завершений будівництвом об'єкт, закріплений за кожною окремою особою, трактуються по різному. Так, наприклад, сьогодні наявні суттєві перепони для державної реєстрації права власності на квартири та нежитлові приміщення за довірителями фондів фінансування будівництва, які є інвесторами об'єктів колишньої Державної корпорації «УкрБуд», які на сьогодні добудовані і вводяться в експлуатацію (кількість довіритель-інвесторів цих фондів - більше 14 тисяч осіб). У зв'язку зі зміною забудовника, не маючи доступу до «Системної папки», реєстратори вимагають підтверджувальні засвідчені документи про перехід прав власності та судові рішення на паперових носіях від кожного інвестора.

Маючи з листів Міністерства юстиції України інформацію про роботу, що триває над формуванням змін Державного реєстру речових прав, роботу у напрямку доопрацювання програмних продуктів інформаційних систем, а також розробки підзаконних нормативно-правових актів, Асоціація звертається з проханням

1. Поінформувати про орієнтовні строки запуску в дію Державного реєстру речових прав з урахуванням законодавчих змін.
2. При опрацюванні Державного реєстру речових прав та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва передбачити або відновити надання державним реєстраторам та нотаріусам доступ до «Системної папки».

З повагою
Генеральний директор



Вікторія ВОЛКОВСЬКА



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«НАЦІОНАЛЬНІ ІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ»

вул. Бульварно-Кудрявська, 4, м. Київ, 04053
E-mail: inbox@nais.gov.ua

тел.: (044) 206-71-38
факс: (044) 206-71-28

Асоціація з управління фінансами та інвестиціями

вул. Протасів Яр, буд. 2д, оф. 12, м. Київ,
03038

info@fima.org.ua

На лист Асоціації з управління фінансами та інвестиціями від 13.01.2023 № 01-02 щодо деяких питань функціонування програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП, Державний реєстр прав, Реєстр) в частині строків реалізації функціоналу реєстрації спеціальних майнових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (далі – СМП) та надання доступу до «Системної папки», державне підприємство «Національні інформаційні системи» (далі – Підприємство, ДП «НАІС»), в межах компетенції технічного адміністратора ДРРП, повідомляє наступне.

Перш за все, варто зазначити, що у зв'язку із набранням чинності 10.10.2022 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», зокрема, до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» було внесено ряд змін, пов'язаних, у тому числі, із державною реєстрацією спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Разом з тим, на сьогоднішній день, особливості проведення реєстраційних дій щодо СМП у ДРРП та перелік відомостей про об'єкти будівництва, поки не знайшли свого відображення у Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженому Постановою КМУ від 26.10.2011 № 1141, Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженими Постановою КМУ від 25.12.2015 № 1127.

Тим не менш, зазначаємо, що 31.01.2023 ДП «НАІС» було оновлено програмне забезпечення Державного реєстру прав, зокрема, в частині забезпечення



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ДП «НАІС»

872/04-15 від 02.03.2023

Підписувач **Бережний Олексій Анатолійович**
Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000BC6805006F3CA900
Дійсний з 26.10.2022 12:25:51 по 26.10.2023 12:25:51

можливості проведення реєстраційних дій щодо таких типів об'єктів нерухомого майна як:

- закінчений будівництвом об'єкт;
- об'єкт будівництва;
- майбутній об'єкт нерухомості.

Також, вказаним оновленням було забезпечено можливість реєстрації СМП та нових типів обтяжень, таких як:

- гарантійна частка;
- обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості;
- обтяження подільного об'єкта будівництва;
- обтяження на користь замовника/девелопера будівництва.

Слід наголосити, що наразі Підприємство на постійній основі продовжує проводити спільні зустрічі з представниками державного підприємства «Дія», яка виступає технічним адміністратором Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ), щодо можливості реалізації інформаційної взаємодії між ДРРП та ЄДЕССБ, для забезпечення отримання відомостей про вже існуючі об'єкти нерухомого майна, а також на ті, що будуть споруджені в майбутньому, у тому числі, первинної реєстрації СМП та отримання інформації про технічні характеристики таких об'єктів за номером ідентифікатора об'єкта будівництва в ЄДЕССБ.

При цьому зазначаємо, що орієнтовний термін реалізації можливості за номером ідентифікатора об'єкта в ЄДЕССБ отримувати інформацію про об'єкт речових прав та його технічні характеристики, функціоналу автоматичного оновлення записів про об'єкт речових прав у ДРРП при зміні технічних характеристик об'єкта в ЄДЕССБ, забезпечення можливості отримання від ЄДЕССБ електронної заяви щодо первинної реєстрації СМТ та одночасної автоматичної реєстрації спеціальних майнових прав та обтяжень на об'єкт будівництва, майбутні об'єкти будівництва на підставі такої заяви засобами програмного забезпечення ДРРП – II кварталу 2023.

Щодо питання відновлення надання державним реєстраторам доступу до «Системної папки» варто зазначити наступне.

Положеннями нормативно-правових актів, що регламентують функціонування Державного реєстру прав, не було передбачено терміну «Системна папка».

У зв'язку із чим функціонал із відповідною назвою в Реєстрі – відсутній. Однак, в різний час, державні реєстратори на власний розсуд створювали в Базі даних заяв ДРРП технічні заяви, до яких долучали пакети документів, пов'язаних, зокрема, із об'єктами незавершеного будівництва, задля спрощення процедури проведення подальших реєстраційних дій на виокремлені об'єкти.

При цьому, відомості Базі даних заяв Реєстру, а також, зокрема, відомості про зареєстровані розділи – є відкритими для всіх діючих державних реєстраторів. Технічним адміністратором жодні блокування заяв чи записів Державного реєстру прав не проводяться (не проводились), з огляду на відсутність на це правових підстав та технічної можливості.



Таким чином, у разі необхідності, державні реєстратори мають доступ до всіх зареєстрованих відомостей Реєстру, у тому числі, до документів щодо об'єктів будівництва, які були внесені до відповідних заяв чи записів.

Принагідно зазначаємо, що Підприємство постійно вживає організаційно-технічні заходи щодо доопрацювання програмного забезпечення Державного реєстру прав, в частині приведення його у відповідність до вимог законодавства, що регламентує функціонування даного реєстру, у зв'язку зі змінами, внесеними до відповідних нормативно-правових актів.

Однак, просимо взяти до уваги, що на сьогоднішній день, у зв'язку із військовою агресією Російської Федерації проти України та запровадженням на території України з 05:30 24.02.2022 воєнного стану (відповідно до Указу Президента України № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні») Підприємством здійснюється ряд критичних та першочергових організаційно-технічних заходів щодо забезпечення безпеки даних, які зберігаються в Єдиних та Державних реєстрах, адміністратором яких є ДП «НАІС» та підтримки функціонування інфраструктури реєстрів, інформаційних систем, порталів та сервісів.

Враховуючи викладене вище, повідомляємо, що до стабілізації ситуації в Україні, доопрацювання програмного забезпечення ДРРП здійснюється Підприємством у робочому порядку, в міру наявності технічної можливості та відповідних ресурсів, у тому числі, фінансових.

Генеральний директор

Лешук Альона 206-71-25



Олексій БЕРЕЖНИЙ



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ДП «НАІС»

872/04-15 від 02.03.2023

Підписувач **Бережний Олексій Анатолійович**

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000BC6805006F3CA900

Дійсний з 26.10.2022 12:25:51 по 26.10.2023 12:25:51