

№ 01-30
від « 22 » 11 2022 р.

НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

Асоціація з управління фінансами та інвестиціями (FIMA), 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. Управителі ФФБ також готові провадити діяльність із залучення коштів та фінансування будівництва нових об'єктів в таких регіонах, проте, для вчинення вищевказаних дій необхідним є повноцінне функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 р. № 2518-IX та відповідних змін, внесених до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», відтепер передбачено, що:

«Стаття 15. Порядок закріплення за довірительом об'єкта інвестування та умови передачі коштів в управління управителю ФФБ. <...>

управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим довірительом, забезпечує проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довірителя, який сплатив частково ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування, забезпечує проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт інвестування на ім'я довірителя, який повністю сплатив ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування,...»

Також, вказаним законом внесені зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». З урахуванням змін передбачено, зокрема, таке.

«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}

<...>

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

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 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.

Враховуючи вищевикладене, та те, що НКЦПФР здійснює нагляд та регулювання діяльності управителів ФФБ,

ПРОСИМО:

надати роз'яснення, щодо впровадження діяльності управителями ФФБ на період до початку функціонування Державного реєстру прав.

З повагою,
Генеральний директор

Вікторія ВОЛКОВСЬКА



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

вул. Протасів Яр, буд. 2, літ. Д, офіс 17
м. Київ, 03038

info@fima.org.ua

Щодо розгляду листа

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку розглянула лист Асоціації з управління фінансами та інвестиціями (FIMA) від 22.11.2022 № 01-30 (вх. № 20/01-10/17363 від 23.11.2022) щодо проблемних питань, які виникають під час державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, або обтяження речових прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), та додатково до листа НКЦПФР від 23.12.2022 № 09/06/12140 інформує.

Згідно з інформацією, отриманою від Міністерства юстиції України (лист від 05.01.2023 № 1861/160403-11-22/19.1.4) на лист НКЦПФР, Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон), який набрав чинності 10.10.2022, визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти.

Метою прийняття Закону було, зокрема, впровадження механізму державної реєстрації права власності на такі об'єкти.

Відповідно до пункту 2 статті 21 Закону «Прикінцеві та перехідні положення» дія цього Закону поширюється на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності цим Законом, з урахуванням особливостей, визначених цією частиною.



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000C0650000FF2E0100

Підписувач Ільїн 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



№ 09/06/500 від 18.01.2023

На майбутні об'єкти нерухомості, які придбаваються на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва та є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого набуто після набрання чинності цим Законом, та правочини щодо таких майбутніх об'єктів нерухомості поширюються вимоги статей 2, 4, 5-11, частин другої – шостої статті 13, статей 14-20 цього Закону.

Положеннями Закону внесено зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про державну реєстрацію), відповідно до яких у Державному реєстрі прав проводиться державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права у порядку, визначеному цим Законом (абзац третій частини першої статті 1 Закону про державну реєстрацію).

Стосовно механізму проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості слід зазначити, що вказане питання чітко врегульовано положеннями Закону про державну реєстрацію.

Проте забезпечення практичного застосування наведених норм стосовно проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права, потребує суттєвого доопрацювання програмних продуктів інформаційних систем, а також розроблення підзаконних нормативно-правових актів.

Так, Закон передбачає можливість отримання права на виконання будівельних робіт та здійснення державної реєстрації права власності в подальшому на об'єкт будівництва та його складові частини (квартири, гаражні бокси, інші житлові та нежитлові приміщення, машиномісця тощо, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна) за принципом «єдиного вікна».

Для прикладу, відповідно до частин восьмої – десятої статті 27² Закону про державну реєстрацію первинна державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється в один із таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в паперовій або електронній формі;

2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на такий об'єкт, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на подільний

об'єкт незавершеного будівництва, складовими частинами якого є 10 і більше майбутніх об'єктів нерухомості, з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, здійснюється в один із таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в електронній формі;

2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами такого об'єкта, та обтяження гарантійної частки, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

Відомості, визначені пунктом 2 частини восьмої, пунктом 2 частини дев'ятої цієї статті, передаються до Державного реєстру прав автоматично шляхом електронної інформаційної взаємодії цього реєстру з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ).

Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України як головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику, зокрема, у сфері будівництва, та яке є держателем ЄДЕССБ, має бути розроблено ряд підзаконних нормативно-правових актів в межах компетенції задля забезпечення реалізації взаємодії між Державним реєстром прав та ЄДЕССБ відповідно до вимог Закону.

Наразі технічним адміністратором Державного реєстру прав спільно з представниками технічного адміністратора ЄДЕССБ ведеться робота в частині приведення функціоналу відповідних інформаційних систем у відповідність до вимог Закону.

Член НКЦПФР

Арсен ІЛЫН

об'єкт незавершеного будівництва, складовими частинами якого є 10 і більше майбутніх об'єктів нерухомості, з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, здійснюється в один із таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в електронній формі;

2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами такого об'єкта, та обтяження гарантійної частки, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

Відомості, визначені пунктом 2 частини восьмої, пунктом 2 частини дев'ятої цієї статті, передаються до Державного реєстру прав автоматично шляхом електронної інформаційної взаємодії цього реєстру з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ).

Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України як головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику, зокрема, у сфері будівництва, та яке є держателем ЄДЕССБ, має бути розроблено ряд підзаконних нормативно-правових актів в межах компетенції задля забезпечення реалізації взаємодії між Державним реєстром прав та ЄДЕССБ відповідно до вимог Закону.

Наразі технічним адміністратором Державного реєстру прав спільно з представниками технічного адміністратора ЄДЕССБ ведеться робота в частині приведення функціоналу відповідних інформаційних систем у відповідність до вимог Закону.

Член НКЦПФР

Арсен ІЛІН



Паперова копія
оригіналу 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,
офіс 17, м. Київ, 03038

Міністерством юстиції України на виконання доручення Прем'єр-міністра України Дениса Шмигала від 30 грудня 2022 року № 35980/1/1-22 до звернення Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування від 28 грудня 2022 року № 04-23/12-2022/224387 щодо опрацювання листів Асоціації з управління фінансами та інвестиціями від 22 листопада 2022 року № 01-30 та від 19 грудня 2022 року № 01-36, надісланих зверненням народного депутата України Васильченко Г.І. від 21 грудня 2022 року № 319д9/5-2022/220280 та листом Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 23 грудня 2022 року № 09/06/12154, стосовно реалізації окремих положень Закону України від 15 серпня 2022 року № 2518 «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон) та пропозицій щодо внесення змін до нього в межах компетенції повідомляється.

Закон, який був прийнятий Верховною Радою України 15 серпня 2022 року та набрав чинності 10 жовтня 2022 року, визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти.

Відповідно до пункту 2 статті 21 Закону його дія поширюється на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, *право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності цим Законом, з урахуванням особливостей, визначених цією частиною.*

Положеннями Закону внесено зміни 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 у порядку, визначеному цим Законом (стаття 1).



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 2170/44-4-23/8.4.4 від 06.01.2023

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E0500F7C3A000

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

Відповідно до частини третьої статті 4 Закону спеціальне майнове право виникає з моменту його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація спеціального майнового права здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» після отримання права на виконання будівельних робіт.

При цьому забезпечення практичного застосування наведених норм стосовно проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права потребує суттєвого доопрацювання програмних продуктів інформаційних систем, а також розроблення підзаконних нормативно-правових актів.

Так, Закон передбачає можливість отримання права на виконання будівельних робіт та здійснення державної реєстрації права власності в подальшому на об'єкт будівництва та його складові частини (квартири, гаражні бокси, інші житлові та нежитлові приміщення, машиномісця тощо, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна) за принципом «єдиного вікна».

Для прикладу, відповідно до частин восьмої – десятої статті 27² Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» первинна державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється в один із таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в паперовій або електронній формі;

2) *автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на такий об'єкт, поданої у складі заяви (повідомлення) про набуття права на виконання будівельних робіт.*

Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовими частинами якого є 10 і більше майбутніх об'єктів нерухомості, з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, здійснюється в один із таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в електронній формі;

2) *автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами такого об'єкта, та обтяження гарантійної частки, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.*

Відомості, визначені пунктом 2 частини восьмої, пунктом 2 частини дев'ятої цієї частини, передаються до Державного реєстру прав автоматично

шляхом електронної інформаційної взаємодії цього реєстру з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (далі – ЄДССБ).

З наведеного можна зробити висновок, що для можливості практичного застосування вказаних норм необхідна синхронна та одночасна робота зазначених інформаційних систем. Без початку роботи ЄДССБ неможливим є початок реєстрації спеціального майнового права у Державному реєстрі прав.

Так, головним нововведенням та пріоритетною засадою положень Закону є саме забезпечення одночасності появи відомостей про відповідний об'єкт у ЄДССБ та Державному реєстрі прав. Для прикладу, передбачається синхронізована поява відомостей про майбутній об'єкт нерухомості, спеціальне майнове право на такий об'єкт, а також гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна.

Для реалізації зазначеного головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, у першу чергу має бути розроблено низку підзаконних нормативно-правових актів.

Також, як зазначалось вище, необхідно технічно доопрацювати програмні продукти вказаних інформаційних систем, що на сьогодні здійснюється технічними адміністраторами відповідних реєстрів.

Стосовно пропозиції, висловленої у листі, щодо перенесення строків реєстрації спеціального майнового права у Державному реєстрі прав зазначаємо, що в листі пропонується доповнити статтю 21 Закону нормами такого змісту:

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

Протягом трьох місяців після початку функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, відповідно до вимог, установлених 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.».

Пропоноване не вважаємо за доцільне з огляду на те, що такі зміни в разі їх прийняття порушать основну концепцію та нововведення Закону, про які зазначалось вище, а саме синхронізація інформаційних систем, одночасність їх наповнення.

Так, саме одночасність відображення інформації у ЄДССБ та Державному реєстрі прав дасть можливість: отримувати право на виконання будівельних робіт та здійснювати державну реєстрацію права власності на об'єкт будівництва та його складові частини (квартири, гаражні бокси, інші житлові та нежитлові приміщення, машиномісця тощо, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна) за принципом «єдиного вікна»; забезпечити прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, щодо якого до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно внесено запис про

спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва і майбутні об'єкти нерухомості, та державну реєстрацію права власності на такі об'єкти за принципом «єдиного вікна»; запровадити гарантійну частку будівництва об'єкта нерухомого майна – сукупність майбутніх об'єктів нерухомості в одному подільному об'єкті незавершеного будівництва (у кожній черзі будівництва / кожному пусковому комплексі), речові права на які обтяжуються з метою гарантування добудови відповідного об'єкта незавершеного будівництва у випадку фінансової неспроможності замовника будівництва / девелопера будівництва.

У разі відтермінування окремо від решти положень Закону саме початку проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права у Державному реєстрі прав вважаємо не доцільним та не ефективним впровадження у практичне застосування й решти норм Закону.

Головною метою прийняття Закону було створення механізму для прозорого та більш безпечного залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво, яку неможливо досягнути без одночасного доопрацювання та впровадження функціоналу зазначених інформаційних систем.

Важливі юридичні застереження!

1. *Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитету аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.*

2. *Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.*

Перший заступник Міністра



Євгеній ГОРОВЕЦЬ

головний інженер
09.01.2013

Горонець