

№ 01-36
Від «19» 12 2022р.

Народному депутату Г.І. Васильченко

Шановна Галина Іванівна,

Асоціація з управління фінансами та інвестиціями (далі – FIMA), яка є професійним об'єднанням управителів фондів фінансування будівництва, засвідчує свою повагу та звертається з таким.

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) набув чинності 10.10.2022 р.

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 причини того, 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 своєї сторони, вважаючи, що будь-які гальмування будівництва та довготривалі очікування щодо початку функціонування реєстру є неприпустимими в сьогоднішній ситуації та з метою уникнення порушення учасниками процесу будівництва вимог законодавства, **просимо ініціювати та 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».

Також, просимо сприяти вирішенню ще двох питань цього Закону №2518, а саме:

Законом № 2518-IX внесено чимало змін до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі – Закон Про фінансово-кредитні механізми), який є спеціальним законодавчим актом, що врегульовує діяльність управителів фондів фінансування будівництва.

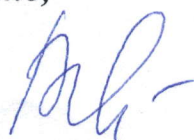
Серед іншого до Закону Про фінансово-кредитні механізми додано норму: «термін «пов'язані особи» вживається у значенні, наведеному у Податковому кодексі України». Проте, визначення терміну «пов'язані особи», які були у Законі Про фінансово-кредитні механізми до внесення цих змін, не скасовано. Враховуючи те, що термін «пов'язані особи» у значенні п.п. 14.1.159 Податкового кодексу України значно ширше, передбачено для унормування питань оподаткування і відрізняється від положень, попередньо визначених у 2 статті Закону Про фінансово-кредитні механізми, незрозуміло яке саме значення терміну «пов'язані особи» має бути застосоване у правовідносинах між управителем фонду та забудовником.

Вважаємо, що це положення про те, що «термін «пов'язані особи» вживається у значенні, наведеному у Податковому кодексі України» додане до Закону Про фінансово-кредитні механізми Законом №2518 слід скасувати.

Окремих роз'яснень потребує і норма Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» **щодо застосування гарантійної частки** у правовідносинах між управителем ФФБ та забудовником. Виникає питання щодо добровільності визначення гарантійної частки шляхом домовленості або відсутності домовленості про визначення гарантійної частки між управителем фонду та забудовником на договірних засадах.

*З повагою та надією на допомогу
у вирішенні порушених питань,*

Генеральний директор



Вікторія ВОЛКОВСЬКА



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 інспектор
09.01.2013

Фудисе А.?
[Signature]