



## 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

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку розглянула Ваш лист від 10.05.2023 № 04-21 та повідомляє наступне.

Державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків - здійснення державою в особі Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку комплексних заходів щодо упорядкування, контролю, нагляду за ринками капіталу, регулювання правил функціонування організованих товарних ринків і провадження клірингової діяльності щодо правочинів, вчинених на таких ринках, а також заходів щодо запобігання і протидії зловживанням і порушенням на ринках капіталу та організованих товарних ринках (стаття 1 Закону України «Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків»).

Діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва є одним з видів професійної діяльності на ринках капіталу (пункту б частини другої статті 41 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»).

Статтею 67 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» визначено, що діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю - це професійна діяльність учасника ринків капіталу - управителя, що провадиться ним за винагороду від свого імені на підставі **відповідних договорів (відповідного договору) щодо управління майном з установниками (установником) управління майном.**

ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000BA920000E4DA0100

Підписувач Ільїн Арсен Валерійович

Дійсний з 09.05.2023 11:34:18 по 09.05.2025 11:34:18

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку



№ 15/03/6067 від 06.06.2023



Статтею 1 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» встановлено, що **управитель - фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим цим Законом.**

Пунктом 2 розділу II Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13 травня 2021 року № 274, визначено, що управитель – юридична особа, яка відповідає вимогам, встановленим Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та Законом України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», **та на підставі ліцензії від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, правилами ФФБ та/або правилами ФОН.**

**Установник управління майном** (далі - установник) - особа, яка передає майно управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном. У Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» для ФФБ - це **довіритель.**

Відповідно, між **управителем і установником управління** майна укладається **договір управління майном** - договір, за яким установник управління передає управителю **у довірчу власність** майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. За цим Законом договором управління майном для фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ) є договір про участь у ФФБ (стаття 11 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»).

Абзацом п'ятим статті 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» регламентовано, що **закріплення об'єкта інвестування за довірителем - встановлення правовідносин між довірителем та управителем на підставі договору про участь у ФФБ, за яких у довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.**

Фактично, Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» встановив, **що договір якій може укладати управитель з установником управління майна це договір управління майном, він же договір про участь у ФФБ, відповідно до якого об'єкт інвестування закріплюється за довірителем/установником управління майном.**

Під терміном **«об'єктом інвестування»** відповідно до статті 1 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» розуміється квартира або приміщення соціально-

побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) **в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном.**

Необхідно зазначити, що відповідно до статті 22 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» **ФФБ вважається таким, що припинив своє функціонування після виконання управителем ФФБ зобов'язань перед усіма довірцями.**

Натомість, частиною дев'ятою статті 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» встановлено, що **після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію управитель може укласти договори купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна**, які перебувають у його довірчій власності, до моменту державної реєстрації припинення права довірчої власності управителя на такі об'єкти. Забудовник зобов'язаний прийняти від управителя нереалізовані об'єкти нерухомого майна за актом приймання-передавання.

Частиною дев'ятнадцятою статті 22 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» визначено, що **після державної реєстрації права власності на об'єкти інвестування**, які не увійшли до остаточно підтвердженого обсягу замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва, **збудовник здійснює продаж об'єктів інвестування самостійно або через управителя ФФБ.**

Зважаючи на викладене, норми статті 14 та частини дев'ятнадцятої статті 22 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» **в частині укладання управителем ФФБ договорів купівлі-продажу об'єктів інвестування після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, державної реєстрації прав власності на об'єкти інвестування неузгоджені з нормами статті 67 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» та іншими нормами Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».**

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку підтримує ініціативу щодо внесення змін до статті 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» задля його гармонізації та удосконалення з одночасним редагуванням статті 22 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» з урахуванням мети створення ФФБ та діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва.

**Член Комісії**

**Арсен ІЛІН**