

У зв'язку з прийняттям Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі — Закон) відбувся поділ об'єктів будівництва на які поширюється дія зазначеного Закону, а на яких ні. Вразі, якщо дозвіл на виконання будівельних робіт отримано до набуття чинності Законом, а саме до 10.10.2022 року, його норми до таких об'єктів не застосовуються, окрім деяких положень, наприклад розкриття інформації про об'єкти будівництва.

З метою поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на випадки коли дозвіл на виконання будівельних робіт отримано до набуття чинності Законом Кабінет Міністрів України прийняв постанову від 13 червня 2023 р. № 596, якою затвердив окремий Порядок, який визначає умови, механізм та особливості поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машино-місце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом (далі — об'єкти будівництва (їх складові частини)).

Дія цього Порядку поширюється на об'єкти будівництва та їх складові частини, щодо яких фінансування (інвестування) здійснювалося виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, у тому числі ті, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав (у тому числі з використанням форвардних контрактів та деривативів), а також шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

Єдиним виключенням, коли не застосовуються норми Закону, а відповідно і затвердженого Порядку є будівництво, що здійснюється за власні кошти замовника будівництва, або девелопера.

Відповідно до пункту 6 Порядку за наявності обставин передбачених цим пунктом замовник будівництва приймає рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини. До таких обставин віднесено такі дії:

1) актуалізації даних в електронній системі про:

містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі — містобудівні умови та обмеження) (або зазначення підстави, за якої будівництво об'єктів може здійснюватися за відсутності містобудівних умов та обмежень);

технічні умови (для об'єктів, будівництво яких може здійснюватися за відсутності технічних умов (за наявності);

проектну документацію на будівництво, щодо якої отримано право на виконання будівельних робіт;

позитивний звіт за результатами експертизи проектної документації на будівництво;

право на виконання будівельних робіт;

2) присвоєння адреси об'єкту будівництва та його складових частин (крім об'єктів будівництва та їх складових частин, яким вже присвоєно адресу);

3) проходження процедури верифікації відомостей про:

фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю та їх управителів, інститути спільного інвестування (для пайового фонду — компанії з управління активами), у тому числі ті, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав, емітентів цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, через які здійснювалося залучення коштів від фізичних та юридичних осіб;

укладені правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

осіб, які відповідно до укладених правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

4) надання банківських гарантій на користь осіб, які відповідно до укладених після набрання чинності цим Порядком правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, щодо відсутності прав третіх осіб на такі об'єкти або прав юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав;

5) визначення переліку майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку (крім випадків, якщо залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється через фонди фінансування будівництва).

При цьому відповідно до пункту 16 Порядку прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва (їх складові частини), право на

виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом, здійснюється замовником через подання заяви щодо державної реєстрації:

права інвестора на об'єкти будівництва (їх складові частини), щодо яких вчинено правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону;

спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, щодо яких не вчинено правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону;

гарантійної частки на майбутні об'єкти нерухомості, визначеної відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 3 січня 2023 р. № 8 “Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна” (Офіційний вісник України, 2023 р., № 5, ст. 418) (крім випадків, якщо залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється через фонди фінансування будівництва).

Заява, передбачена цим пунктом, формується замовником з використанням електронної системи. Такій заяві автоматично присвоюється електронною системою реєстраційний номер, що надається державному реєстратору прав на нерухоме майно під час звернення за державною реєстрацією відповідних речових прав, обтяжень речових прав.

Заява отримується державним реєстратором виключно в електронній формі шляхом електронної інформаційної взаємодії між електронною системою та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

Не пізніше ніж за 10 днів до подання такої заяви замовник письмово повідомляє про намір щодо прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва (їх складові частини), осіб, якими здійснювалося інвестування (фінансування) об'єкта будівництва, та розміщує відповідну інформацію на своєму веб-сайті та вносить інформацію про розміщення такого повідомлення на своєму веб-сайті через електронний кабінет до електронної системи.

Порядок визначає хто та яким чином вносить інформацію передбачену пунктом 6 Порядку.

Актуалізація даних в електронній системі здійснюється:

проектувальником — відомостей (даних), визначених абзацами

другим — четвертим підпункту 1 пункту 6 цього Порядку;

експертною організацією — відомостей (даних), визначених абзацом п'ятим підпункту 1 пункту 6 цього Порядку;

органами державного архітектурно-будівельного контролю — відомостей (даних), визначених абзацом шостим підпункту 1 пункту 6 цього Порядку.

Актуалізовані відомості (дані) засвідчуються шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису проектувальника/експертної організації, посадової особи органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Окремо розглянемо вимоги пунктів 13 та 14 Порядку.

Пункт 13 - Верифікація відомостей, визначених підпунктом 3 пункту 6 цього Порядку, здійснюється шляхом внесення до електронної системи таких відомостей:

1) замовником — щодо:

фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю та їх управителів, інститутів спільного інвестування (для пайового фонду — компанії з управління активами), у тому числі ті, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав, емітентів цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, через які здійснювалося залучення коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта;

укладених правочинів, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

осіб, які відповідно до укладених правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

2) управителями фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування (для пайового фонду — компанії з управління активами), у тому числі ті, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав, емітентами цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, — щодо укладених правочинів, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Внесення таких відомостей здійснюється через електронний кабінет користувача електронної системи та засвідчується шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису.

Внесені замовником відомості, визначені підпунктом 1 цього пункту, підтверджуються особами, визначеними абзацом першим цього підпункту, шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису через електронний кабінет електронної системи.

Відповідно до вимог цього пункту замовник будівництва, який уклав договір з управителем ФФБ, вносить інформацію про такого управителя, а після цього управитель вносить інформацію щодо укладених правочинів, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Внесення таких відомостей здійснюється через електронний кабінет користувача електронної системи та засвідчується шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису.

Відповідно до пункту 14, банківська гарантія, визначена підпунктом 4 пункту 6 цього Порядку, повинна бути строком не менш як на три роки протягом будівництва об'єкта будівництва, але у будь-якому разі на строк до дати прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та не менше одного року з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. У разі коли залучення коштів шляхом відчуження майнових прав набувачем права щодо одного об'єкта будівництва здійснюється різними юридичними особами, банківська гарантія надається кожній юридичній особі окремо.

Грошова сума гарантії повинна бути не менше 10 відсотків вартості всіх майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких за замовником реєструються спеціальне майнове право, що розрахована як добуток загальної площі цих майбутніх об'єктів нерухомості, помноженої на опосередковану вартість спорудження житла станом на дату видачі гарантії.

Внесення сканованого примірника такої гарантії до електронної системи здійснюється банком-гарантом через електронний кабінет та підписується шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису.

Відомості про надання гарантії оприлюднюються на порталі електронної системи.

Виходячи з вимог щодо наявності банківської гарантії, можемо зробити висновок, що ці вимоги розповсюджуються лише на випадки коли залучення коштів відбувається шляхом відчуження майнових прав (прямих продажів).

Крім того, підпунктом 5 пункту 6 Порядку визначено, що замовник вносить інформацію щодо переліку майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку, крім випадків, якщо залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється через фонди фінансування будівництва.

Отже Порядок, на відміну від Закону, чітко визначає, що вимоги щодо наявності гарантійної частки не розповсюджуються на випадки коли залучення коштів на будівництво відбувається через фонди фінансування будівництва.