

**Реєстрація спеціального майнового права
на майбутні об'єкти нерухомості, якщо право на виконання будівельних
робіт було отримано ДО набуття чинності Закону №2518**

1. Замовнику необхідно актуалізувати дані в ЄДЕССБ. Перелік даних для актуалізації:

- 1) Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки.
- 2) Технічні умови.
- 3) Проектна документація.
- 4) Позитивний звіт за результатами експертизи проектної документації на будівництво.
- 5) Право на виконання будівельних робіт.

2. Актуалізація відомостей містобудівних умов та обмежень, необхідна в тому разі, якщо:

- 1) Містобудівні умови та обмеження були зареєстровані до 01.09.2020р. та відомості про них відсутні в ЄДЕССБ. Ви можете звернутися до уповноваженого органу архітектури та містобудування, що видав вам документ з Заявою на внесення відомостей МУО до ЄДЕССБ. Також відомості про Містобуди можуть бути внесені Проектувальником під час актуалізації інформації про проектну документацію. В такому випадку уповноважений орган архітектури зобов'язаний протягом п'яти днів підтвердити інформацію.
- 2) Містобудівні умови та обмеження зареєстровані в ЄДЕССБ, але відомості про них не підтверджені уповноваженим органом містобудування та архітектури, або не містять повної інформації про документ ви можете звернутися до уповноваженого органу містобудування та архітектури з Заявою про виправлення технічної помилки в документі, або скориставшись послугою на порталі Дія.
- 3) Подивитися інформацію про видані вам МУО можна в АРМ Замовника/Заявника ЄДЕССБ, в розділі Мої зареєстровані документи.

3. Актуалізація відомостей про технічні умови необхідна у тому разі, якщо:

- 1) ТУ були отримані до 01.08.2021 та інформація про них відсутня в ЄДЕССБ. Ви можете звернутися, до організації, що видала технічні умови з заявою про внесення інформації про ТУ до ЄДЕССБ. Також відомості про ТУ можуть бути внесені Проектувальником під час актуалізації інформації про проектну документацію. В такому випадку організація, що видала ТУ зобов'язана протягом п'яти днів підтвердити інформацію.

2) ТУ зареєстровані в ЄДЕССБ, але відомості про них не підтверджені організацією, що видала, або не містять повної інформації про документ. Ви можете звернутися, до організації, що видала технічні умови з заявою про актуалізацію інформації про ТУ до ЄДЕССБ.

4. Для актуалізації відомостей про проектну документацію слід звернутися до вашої проектної організації. Проектувальник повинен внести наступну інформацію:

- 1) Ідентифікатори об'єктів будівництва.
- 2) Реєстраційний номер містобудівних умов та обмежень.
- 3) Реєстраційний номер технічних умов.
- 4) Реєстраційний номер завдання на проектування.
- 5) Реєстраційний номер енергетичного сертифікату (або підстави відсутності такого сертифікату).
- 6) Код об'єкта будівництва відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000.
- 7) Клас наслідків (відповідальності) будівель та споруд об'єкта будівництва та відомості розрахунку класу наслідків (відповідальності) будівель та споруд щодо такого об'єкта будівництва.
- 8) Інформацію про головного інженера/архітектора проекту.
- 9) Результати оцінки впливу на довкілля або відмітка про те, що об'єкт не підлягає оцінці впливу на довкілля.
- 10) Адресу об'єкта будівництва.
- 11) зведений кошторисний розрахунок із заявленою кошторисною вартістю об'єкта будівництва для об'єктів будівництва, які споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії.
- 12) Генеральний план об'єкта будівництва.
- 13) Техніко-економічні показники кожного об'єкта та їх складових частин (квартир, приміщень, паркомісць тощо).
- 14) координати поворотних точок меж контурів об'єктів будівництва, їх висотності у форматі geojson у Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000 (Геометрія об'єкта).

5. Ідентифікатори об'єктів будівництва присвоюються усім будівлям та спорудам, а також їх складовим частинам, які в подальшому будуть виступати самостійними об'єктами нерухомого майна.

6. Відомості про Завдання на проектування та Затвердження проектної документації вносяться Замовником будівництва через відповідні розділи АРМ Замовника/Заявника в ЄДЕССБ.

7. Актуалізація відомостей про позитивний експертний звіт виконується після актуалізації відомостей проектної документації.

1) В разі якщо експертний звіт відсутній в ЄДЕССБ - шляхом створення нового експертного звіту.

2) В разі якщо експертний звіт наявний в ЄДЕССБ - шляхом створення нової редакції експертного звіту та прив'язки його до актуалізованої проектної документації.

8. Актуалізація відомостей про право на виконання будівельних робіт виконується шляхом подання відповідної Заяви на Порталі Дія. На Порталі, в послугі “Дозвіл на початок виконання будівельних робіт” оберіть “Внесення змін до документу” та зазначте підставу внесення змін “Актуалізація відомостей Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва”.

9. Перед актуалізацією відомостей про право на виконання будівельних робіт, переконайтеся, що:

1) Всі документи, що прив'язані до проектної документації або зазначені в проектній документації мають статус реєстрації документа “Зареєстровано (внесено реєстратором”, а статус документа - “Діючий” або “Підтверджено наявність документа”.

2) До проектної документації прив'язано відомості про виконання будівельних робіт (договір підряду), відомості про виконання авторського та технічного нагляду, позитивний звіт за результатами експертизи, відомості про договір консультування (за наявності).

10. Актуалізація відомостей про адресу відбувається шляхом подання заяви на орган з присвоєння адреси. Зверніть увагу! Рішення про присвоєння адреси повинно містити ідентифікатори об'єкта та його складових частин.

11. Після того як орган державного архітектурно-будівельного контролю актуалізує відомості про право на виконання будівельних робіт Замовник будівництва за допомогою АРМ Замовника/Заявника повинен створити Документ про визначення гарантійної частки та розподіл прав на майбутні об'єкти нерухомості, скориставшись відповідним розділом. При створенні документа замовник зазначає:

1) Реєстраційний номер документа про початок будівельних робіт

- 2) Реєстраційний номер договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта (за наявності)
- 3) Відмітку про необхідність додавання банківської гарантії.
- 4) Відмітку про залучення фінансування через юридичних осіб які здійснюють залучення коштів від фізичних та юридичних осіб (в разі залучення).

12. За наявності договір щодо організації та фінансування вноситься девелопером через АРМ Девелопера, який можна увімкнути за допомогою відповідного перемикача в АРМ Учасник будівництва. Після внесення договору Девелопером він буде доступний до підписання замовниками у ві відповідному розділі АРМ Замовника/Заявника.

13. При створенні документа про визначення гарантійної частки та розподіл прав у вкладку «Об'єкти» імпортується інформація про об'єкти будівництва, що були зазначені в проектній документації. У вкладці «Об'єкти» документу про визначення гарантійної частки та розподіл прав Замовник визначає наступну інформацію для кожного об'єкта:

- 1) Ознака подільності (для будівель).
- 2) Чи виступає об'єкт гарантійною часткою.
- 3) Чи було об'єкт відчужено.
- 4) Інформація про майбутніх власників (осіб на які буде реєструватися спеціальне майнове право.

14. В разі проставлення відмітки про те, що об'єкт будівництва є подільним, усім складовим частинам такого об'єкту, яким присвоєно ідентифікатор проставляється ознака "Майбутній об'єкт нерухомості". В такому випадку на такі складові частини буде зареєстровано спеціальне майнове право. В разі проставлення відмітки про неподільність об'єкту спеціальне майнове право буде зареєстровано на будівлю в цілому.

15. Якщо на майбутньому об'єкті нерухомості проставлено відмітку про те що він виступає в якості гарантійної частки - на нього буде зареєстровано відповідне обтяження. *Зверніть увагу!* Сума площ майбутніх об'єктів нерухомості, що становлять гарантійну частку має становити не менше ніж 10 відсотків від суми площ усіх майбутніх об'єктів нерухомості для будинків, що будуються в межах Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова та 5 відсотків для інших населених пунктів.

16. Якщо проставлено відмітку про відчуження об'єкту - Замовник повинен вказати інформацію про покупця об'єкта, та організацію, що

здійснила продаж. В такому випадку організація, що здійснила продаж також буде виступати підписантом документу.

17. Інформація про майбутніх власників вноситься з урахуванням частки Замовника та девелопера (за наявності договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта). Зверніть увагу! Серед майбутніх власників можуть бути виключно:

- 1) Замовники будівництва, зазначені в дозвільному документі.
- 2) Девелопер, за наявності договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта.
- 3) Покупець майбутнього об'єкту нерухомості.

18. В разі якщо Замовником проставлена відмітка про те що фінансування будівництва здійснюється з залученням коштів фізичних або юридичних осіб на відповідній вкладці вноситься інформація про відповідні юридичні особи з метою верифікації такими організаціями відомостей, внесених до ЄДЕССБ.

19. Верифікація відбувається шляхом накладення підпису представника юридичної особи які здійснюють залучення коштів від фізичних та юридичних осіб у АРМ Фінансова установа на сформований документ про визначення гарантійної частки та розподіл майбутніх прав.

20. В разі необхідності додавання банківської гарантії банк вносить інформацію про банківську гарантію з використанням відповідного розділу АРМ банк після підписання документа про визначення гарантійної частки та розподіл майбутніх прав Замовниками будівництва

21. Після підписання документа про визначення гарантійної частки та розподіл майбутніх прав та додавання документа про банківську гарантію Замовник будівництва формує Заяву на реєстрацію спеціального майнового права з використанням відповідного розділу АРМ Замовника/Заявника. Заява формується окремо для кожного подільного/неподільного об'єкту будівництва. В разі якщо документ про визначення гарантійної частки та розподіл майбутніх прав містить кілька об'єктів (комплекс будівель і споруд) при створенні заяви вказується ідентифікатор об'єкту (конкретної будівлі), на який створюється Заява.

22. При створенні Заяви на реєстрацію спеціального майнового права замовник вказує:

- 1) Реєстраційний номер документа про визначення гарантійної частки та розподіл майбутніх прав;
- 2) Реєстраційний номер документа про початок будівельних робіт;

3) Реєстраційний номер рішення про присвоєння адресі об'єктам будівництва.

23. Заява формується автоматично засобами системи та не потребує внесення додаткових даних.

24. Після підписання Заяви Замовниками будівництва та Девелопером (за необхідності) ви можете звернутися до найближчого реєстратора для реєстрації спеціального майнового права. Для реєстрації надайте реєстратору реєстраційний номер ЄДЕССБ для вашої заяви у форматі GG01:XXXX-XXXX-XXXX-XXXX, де "XXXX" - цифри від 0 до 9.

Нормативно-правове обґрунтування:

1. Цивільний кодекс України;
2. Земельний кодекс України;
3. ЗУ "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";
4. ЗУ "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень";
5. ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності";
6. ЗУ "Про іпотеку";
7. ЗУ "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю";
8. ЗУ "Про інститути спільного інвестування";
9. ЗУ "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки";
10. ЗУ "Про архітектурну діяльність";
11. ЗУ "Про енергетичну ефективність будівель";
12. Порядок ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна, затверджений ПКМУ від 5 липня 2004 р. № 830;
13. Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений ПКМУ від 26 жовтня 2011 р. № 114;
14. Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затверджений ПКМУ від 23 червня 2021 р. № 681;
15. Порядок присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затверджений ПКМУ від 7 липня 2021 р. № 690;
16. Порядок поширення дії Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" 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 зазначеним Законом”,
затверджений ПКМУ від 13 червня 2023 р. № 596;*

*17. ПКМУ від 3 січня 2023 р. № 8 “Про визначення мінімального розміру
гарантійної частки будівництва об’єктів нерухомого майна”;*

*18. ПКМУ від 21 квітня 2023 р. № 378 “Деякі питання реалізації Закону
України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які
будуть споруджені в майбутньому”*

*19. Рішення НКЦПФР від 13.05.2021 № 274, зареєстровано в Мінюсті 04
червня 2021 р. за № 751/36373 “Про затвердження Положення про
провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з
управління майном для фінансування об’єктів будівництва та/або здійснення
операцій з нерухомістю”*