



Асоціація з
управління
фінансами та
інвестиціями

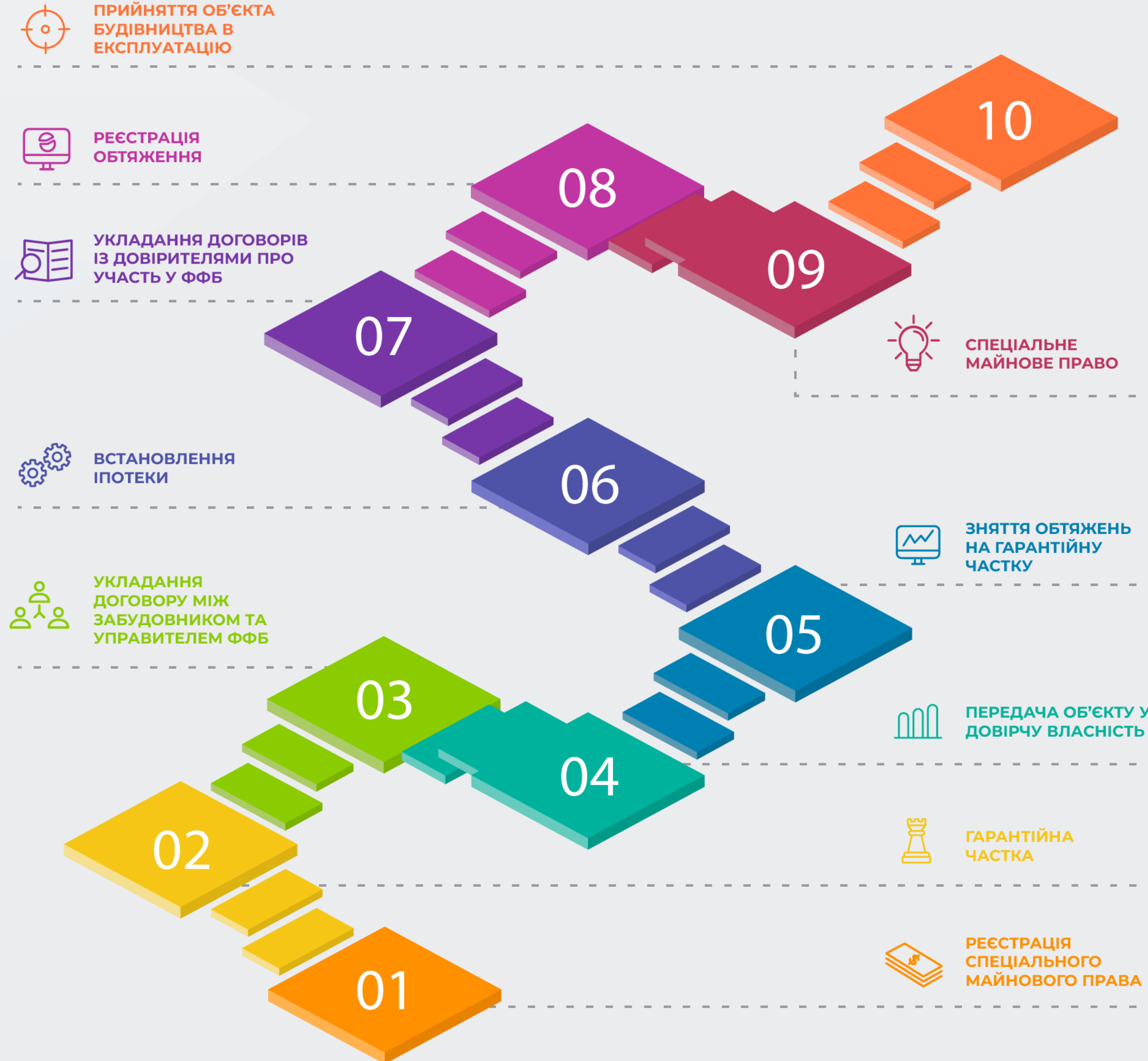
АЛГОРИТМ ДІЙ ЗАБУДОВНИКА ТА УПРАВИТЕЛЯ

при реєстрації спеціального
майнового права в
Державному реєстрі речових
прав на нерухоме майно на
об'єкти нерухомого майна, які
будуть споруджені в
майбутньому, дозвіл на
виконання будівельних робіт
яких був отриманий ПІСЛЯ
набуття чинності Закону
№2518.

FIMA

Асоціація з
Управління
Фінансами та
Інвестиціями

**Асоціація з управління
фінансами та
інвестиціями**



1. Реєстрація спеціального майнового права.

Після отримання права на виконання будівельних робіт **замовник будівництва (забудовник)** здійснює реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт будівництва (коробку) та на всі майбутні об'єкти нерухомості у державного реєстратора в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

01

2. Гарантійна частка.

Одночасно з первинною реєстрацією спеціального майнового права здійснюється обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості включені до гарантійної частки в розмірі встановленому Постановою КМУ від 03.01.2023 №8 [Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва.](#)

!! В ході будівництва за заявою замовника будівництва є можливість заміни майбутнього об'єкта нерухомості віднесеного до гарантійної частки на інший, але загальний розмір гарантійної частки має бути не меншим ніж визначений в Постанові КМУ №8 від 03.01.2023.

3. Укладання Договору між забудовником та управителем ФФБ.

Договір між забудовником будівництва (замовником) та управителем ФФБ укладається відповідно статті 9 Закону Про фінансово-кредитні механізми.!! Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню.

Договір між забудовником та управителем ФФБ передбачає передачу майбутніх об'єктів нерухомості у довірчу власність управителю ФФБ.

!! При укладанні договору між забудовником (замовником) та управителем, спеціальне майнове право залишається за замовником будівництва.

03

4. Реєстрація довірчої власності за управителем.

На підставі договору між управителем та забудовником здійснюється реєстраційна дія з передачі МОН управителю у довірчу власність.

04

5. Зняття обтяжень на гарантійну частку.

За домовленістю із забудовником (замовником), управитель ФФБ подає заяву про зняття обтяжень на гарантійну частку відповідно підпункту 3 пункту 6 статті 9 Закону Про гарантування речових прав. (6. Обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, припиняється:

...3) на підставі заяви управителя фонду фінансування будівництва, за умови що за таким управителем зареєстровано право довірчої власності на всі майбутні об'єкти нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва.)

05

6. Встановлення іпотеки.

Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем, забезпечується шляхом встановлення іпотеки.

Відповідно до статті 10 Закону Про фінансово-кредитні механізми предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт будівництва, всі об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, та земельна ділянка, на якій розташовано об'єкт будівництва (якщо така земельна ділянка є власністю забудовника).

06

7. Укладання договорів із довірителями про участь у ФФБ.

!! Управитель ФФБ з довірительом укладають Договір про участь у ФФБ. Такий Договір не є Договором відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які придбаваються на підставі договорів про участь у фонді фінансування будівництва, тому не підлягає нотаріальному посвідченню.

8. Реєстрація обтяження.

Реєстрація обтяження на майбутні об'єкти нерухомості за довірителями після сплати часткової вартості закріпленого за ним майбутнього об'єкту нерухомості.

!! В реєстрі не зазначається розмір плати довірителя, а тільки посилання на договір про участь у ФФБ.

**Щодо реєстрації обтяження за довірителем управителем ФФБ. Асоціація готує запит до Мінюсту з приводу запровадження електронного кабінету управителя ФФБ та доступу до розділу щодо реєстрації обтяжень.*

08

9. Спеціальне майнове право.

Спеціальне майнове право реєструється за довірителем тільки після повної сплати ним вартості об'єкта інвестування відповідно до договору про відступлення майнових прав.

Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню.

10. Прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.

!! Якщо фактична площа об'єкта інвестування більша ніж зазначена в договорі, то автоматично встановлюється обтяження до повного виконання зобов'язань довірителем.

*!! Після остаточних розрахунків довірителем, за заявою, обтяження з об'єкта інвестування знімаються (**зняття обтяження оплачує довіритель**) і за довірителем реєструється право власності.*

10