

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

Копія:

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО «НАЦІОНАЛЬНІ ІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ»

*Щодо забезпечення проведення
державної реєстрації обтяження
речових прав на об'єкт інвестування*

Асоціація з управління фінансами та інвестиціями (FІМА), саморегульована організація професійних учасників ринків капіталу управителів фондів фінансування будівництва (далі – управителі ФФБ) висловлює свою повагу та звертається з наступним.

Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-ІХ від 15.08.2022 (далі – Закон № 2518) запроваджено новий порядок державної реєстрації обтяження речових прав та реєстрації спеціального майнового права, які ускладнюють придбання житла та збільшують витрати покупця/інвестора житлової нерухомості з урахуванням платежів за проведення реєстраційних дій у державних реєстраторів та/або нотаріусів (*Додаток № 1*).

В той же час, Порядком поширення дії Закону №2518, затвердженим Постановою КМУ за № 596 від 13.05.2023 передбачена процедура внесення управителями відомостей щодо правочинів, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта до електронної системи через електронний кабінет користувача із засвідченням такої реєстрації шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису.

З урахуванням змін, внесених до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», управитель забезпечує проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довірителя, який сплатив частково ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування та забезпечує проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт інвестування на ім'я довірителя, який повністю сплатив ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування (*Додаток №2*).

На жаль, станом на серпень 2023 р., механізму, який би регламентував дії управителя щодо забезпечення проведення такої реєстрації та доступу до такого електронного кабінету, - немає.

З метою зменшення витрат інвестора (довірителя), який своїми коштами фінансує житлове будівництво та часу інвесторів на численні походи до державних реєстраторів/нотаріусів, Асоціація управителів ФФБ звертається до Кабінету Міністрів України з **проханням надати доручення**

впровадити механізм реалізації обов'язку, визначеного Законом № 2518 щодо **забезпечення проведення державної реєстрації обтяження речових прав** на об'єкт інвестування на користь довірителя, який сплатив частково ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування та **забезпечення проведення державної реєстрації спеціального майнового права** на об'єкт інвестування на ім'я довірителя, який повністю сплатив ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування **шляхом внесення таких відомостей управителем ФФБ через електронний кабінет користувача** із засвідченням такої реєстрації шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису.

З повагою та сподіванням на допомогу

Генеральний директор

Вікторія ВОЛКОВСЬКА

Витрати, що виникають відповідно вимог Закону №2518:

Розрахунки зроблено за даними приватних нотаріусів

1. Вимоги щодо реєстрації замовником спеціального майнового права (СМП) та обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості (МОН), включені до гарантійної частки будуть коштувати від 3.000 грн. за кожен об'єкт нерухомості (за кожную квартиру) плюс обтяження $\sim 3\ 000\ \text{грн} \times 300$ квартир в одному об'єкті $\times 10\% = 90\ 000$ грн;

2. Вимоги щодо нотаріального посвідчення договорів між забудовником та управителем ФФБ. Нотаріальне посвідчення таких договорів є вимогою Закону №2518 і будуть коштувати від 20 000 грн. за договір;

3. Реєстрація довірчої власності за управителем (реєстрація довірчої власності здійснюється на підставі договору між управителем та забудовником, який містить положення про передачу управителю в управління на праві довірчої власності об'єктів інвестування з правом вчинення правочинів з відчуження об'єктів інвестування). Вартість посвідчення такого договору від 3 000 грн за кожную квартиру $\sim 3\ 000\ \text{грн} \times 300$ квартир = 900 000 грн;

4. Зняття обтяження з гарантійної частки $\sim 3\ 000\ \text{грн} \times 300$ квартир $\times 10\% = 90\ 000$ грн;

5. Укладання між забудовником та управителем договору іпотеки, який посвідчується нотаріально - 0,3 -0,5 % від вартості договору іпотеки - від 3 млн грн;

6. Сплата за нотаріальне посвідчення договору про участь у ФФБ – 5 000 грн плюс 1% держмити $\times 300$ квартир (при середній площі квартири 55 кв.метрів та вартості кв.метру $\sim 40\ 000$ грн) = 8 100 000 грн.

7. Сплата за державну реєстрацію обтяження речових прав при частковій сплаті ціни за закріплений за інвестором об'єкт інвестування ~ 5.000 грн $\times 300$ квартир = 1 500 000 грн;

8. Сплата за державну реєстрацію спеціального майнового права при повній сплаті ціни за закріплений за інвестором об'єкт інвестування ~ 5.000 грн $\times 300$ квартир = 1 500 000 грн;

9. Сплата за зняття обтяження, що виникає по завершенню будівництва після проведення остаточних розрахунків за об'єкт інвестування (вимірювання площі об'єкту) $\sim 5\ 000$ грн $\times 300$ квартир = 1 500 000 грн.

10. Сплата за реєстрацію переходу прав власності $\sim 5\ 000$ грн $\times 300$ квартир = 1 500 000 грн.

Сумарно це близько 20 000 000 грн витрат виключно на реєстраційні дії, які буде перекладено на вартість квадратного метру для інвестора.

1. Згідно п. 13 Порядку поширення дії Закону №2518 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, **затвердженого Постановою КМУ за № 596 від 13.05.2023**, верифікація відомостей, визначених підпунктом 3 пункту 6 цього Порядку, здійснюється шляхом внесення до електронної системи таких відомостей:

управителями фондів фінансування 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.

Отже, Постановою КМУ № 596 від 13.05.2023 передбачено механізм **внесення відомостей через електронний кабінет користувача**. А у випадку залучення коштів на фінансування будівництва житла через фонди фінансування будівництва – через електронний кабінет користувача – **управителя фонду фінансування будівництва**.

2. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (зі змінами, внесеними Законом №2518) у частини 4 статті 15 також передбачає, що **«управитель забезпечує проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довірителя, який сплатив частково ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування, забезпечує проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт інвестування на ім'я довірителя, який повністю сплатив ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування»**.

Проте, **жоден нормативно-правовий акт не містить механізму, який би чітко регламентував дії управителя щодо забезпечення проведення державної реєстрації**.

Слід зауважити, що, в разі відсутності можливості здійснення **управителем ФФБ через електронний кабінет реєстраційних дій щодо обтяження речових прав при частковій сплаті за об'єкт та під час реєстрації спеціального майнового права при повній сплаті, покупець /довіритель/інвестор буде змушений нести додаткові платежі в сумі не менше 60 000 грн.(вартість реєстраційних дій/на кількість квартир: 20 000 000 грн./300 квартир = 66 700 грн.)**. Такі непомірні додаткові витрати можуть зупинити продажі, а в подальшому повністю зруйнувати первинний ринок нерухомості.