



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ ТА ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,
тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35, (044) 351-40-01,
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 37472062

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

Асоціація управління
фінансами та інвестиціями
(FIMA)
вул. Протасів Яр, буд. 2-Д,
офіс 17, м. Київ, 03038
info@fima.org.ua

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України на виконання доручення Прем'єр-міністра України Дениса Шмигала від 17.10.2023 № 32513/1/1-23 до звернення Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування від 13.10.2023 № 04-23/12-2023/225674 разом з Міністерством фінансів України та Міністерством юстиції України розглянули звернення Асоціації з управління фінансами та інвестиціями (FIMA) від 04.09.2023 № 01-43 та повідомляє.

Щодо форми укладення договору про участь у фонді фінансування будівництва.

Мінфін листом від 23.10.2023 № 14030-09-5/28744 повідомив Мінінфраструктури, що згідно із статтею 24 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі – Закон про ФФБ) нагляд та регулювання діяльності управителів фонду фінансування будівництва (далі – ФФБ) здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (далі – НКЦПФР) метою яких є контроль за дотриманням управителем ФФБ вимог цього Закону та інших актів законодавства, а також дотримання управителем ФФБ прийнятих на себе за договорами про участь у ФФБ зобов'язань.

Так, з метою реалізації частини першої статті 14 Закону про ФФБ рішенням НКЦПФР від 13.05.2021 № 274 затверджено Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, частиною першою розділу IV «Взаємовідносини між управителем та довірительом ФФБ» якого встановлено, що управитель укладає з



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач [Козловська Наталія Вікторівна](#)
Сертифікат [4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002C8D0100](#)
Дійсний з [17.03.2023 16:43:30](#) по [17.03.2024 16:43:30](#)

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



19004/30/10-23 від 30.10.2023

особами, які мають намір стати довірителями певного ФФБ, договори про участь у ФФБ, які повинні відповідати Типовому договору про участь у ФФБ (додаток до цього Положення), з урахуванням особливостей та порядку укладання договорів про надання фінансових послуг, визначених статтею 6 Закону про ФФБ та статтею 18 Закону України «Про захист прав споживачів», а також стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон про ГРП), статтею 13 Закону про ГРП.

При цьому, також передбачено, що договір про участь у ФФБ укладається: виключно в письмовій формі у паперовому вигляді або у вигляді електронного документа, створеного згідно з вимогами, визначеними Законом України «Про електронні документи та електронний документообіг»;

у формі єдиного документа, підписаного сторонами, або за згодою особи, яка має намір стати довірительом, шляхом приєднання її до запропонованого управителем договору в цілому. У разі якщо укладення договору про участь у ФФБ відбувається шляхом приєднання осіб, які мають намір стати довірителями, до запропонованого управителем договору, текст такого договору та зміни до нього мають бути оприлюднені на вебсайті управителя. При укладенні договору про участь у ФФБ шляхом приєднання управитель зобов'язаний забезпечити інформування довірительів про всі умови такого договору, про порядок припинення дії договору, а також про всі зміни до нього.

Мін'юст листом від 26.10.2023 № 140825/14414-4-23/8.4.4 з означеного питання повідомив Мінінфраструктури, що з набранням чинності Законом про ГРП визначено особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості, що спрямовано на гарантування речових прав на такі об'єкти.

Статтею 6 Закон про ГРП передбачено, що пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва, девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна може здійснюватися виключно в такий спосіб:

1) шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва):

- замовником будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою - підприємцем;
- девелопером будівництва, який є юридичною особою;

2) шляхом укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва управителем фонду фінансування будівництва через фонди



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:30 по 17.03.2024 16:43:30

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



19004/30/10-23 від 30.10.2023

фінансування будівництва відповідно до цього Закону з урахуванням особливостей, визначених Законом про ФФБ;

3) шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» з умовою передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до укладеного нотаріального договору між замовником будівництва та власником таких облігацій про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. До такого договору застосовуються вимоги щодо договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), крім пункту 19 частини другої статті 13 цього Закону.

Особливості відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості визначені статтею 11 Закону ГРП.

При цьому слід зазначити, що термін «відчуження» застосовується зазвичай як узагальнююче поняття, що у цивільному праві характеризує відносини з передачі майна у власність іншій особі і може охоплювати різні правові конструкції такої передачі.

Відповідно до частини четвертої статті 11 Закону про ГРП договір про відчуження об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

Частиною шостою вказаної статті передбачено, що правочини щодо 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, вчиняються відповідно до статей 2, 4, 6, 9-11, частин другої – шостої статті 13, статей 14, 15 цього Закону з урахуванням особливостей, встановлених Законом.

Слід звернути увагу і на статтю 10 Закону про ГРП, відповідно до якої право першого відчуження об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості (у тому числі з метою прямого або опосередкованого залучення коштів для будівництва об'єкта) належить:

1) замовнику будівництва/девелоперу будівництва, за яким зареєстровано спеціальне майнове право на відповідний об'єкт, крім випадків відчуження майбутніх об'єктів нерухомості через фонд фінансування будівництва;

2) управителю фонду фінансування будівництва, за яким зареєстровано право довірчої власності на отриманий в управління майбутній об'єкт нерухомості.

Враховуючи наведене, у розумінні Закону про ГРП управитель фонду фінансування будівництва, за яким зареєстровано право довірчої власності на



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002C8D0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:30 по 17.03.2024 16:43:30

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



19004/30/10-23 від 30.10.2023

отриманий в управління майбутній об'єкт нерухомості, є суб'єктом, якому належить право першого відчуження майбутнього об'єкта нерухомості, а тому договір, що передбачатиме таке відчуження, укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

Щодо механізму реалізації статті 12 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» в частині забезпечення проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування на ім'я довіртелів, які повністю сплатили ціну закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ, а також строки проведення управителем такої реєстрації, та забезпечення проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довіртелів, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості за договором про участь у ФФБ, а також строки проведення управителем такої реєстрації.

Мін'юст листом від 26.10.2023 № 140825/14414-4-23/8.4.4 з означеного питання повідомив Мінінфраструктури, що відповідно до частин першої, четвертої статті 12 Закону про ФФБ управитель для кожного фонду фінансування будівництва (ділі – ФФБ) розробляє й затверджує Правила ФФБ та інші необхідні внутрішні документи, що регламентують функціонування цього ФФБ. Правила ФФБ є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами цієї системи фінансування будівництва житла.

Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя ФФБ, встановлені установником управління майном у договорі управління майном, і містити зобов'язання управителя виконувати процедури, зокрема щодо:

забезпечення проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування на ім'я довіртелів, які повністю сплатили ціну закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ, а також строки проведення управителем такої реєстрації;

забезпечення проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довіртелів, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості за договором про участь у ФФБ, а також строки проведення управителем такої реєстрації.

Тобто, вказаною нормою Закону про ФФБ врегульовано відносини, пов'язані з підставами функціонування ФФБ – правилами ФФБ, у тому числі в частині відображення в них певних зобов'язань управителя.

У той же час на виконання абзацу четвертого частини другої статті 21 Закону про ГРП Урядом затверджено 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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002C8D0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:30 по 17.03.2024 16:43:30

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



19004/30/10-23 від 30.10.2023

будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності зазначеним Законом (постанова Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 596).

Цим Порядком визначено умови, механізм та особливості поширення дії Закону про ГРП 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.

Тобто, вказаним Порядком врегульовано відносини, які поширили дію Закону про ГРП на об'єкти будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цим Законом, а не врегулювання відносин, пов'язаних з відчуженням майбутніх об'єктів нерухомості, у тому числі управителем фонду фінансування будівництва.

Також у контексті порушеного питання щодо відсутності в Законі про ГРП положень, направлених на проведення державної реєстрації спеціального майнового права чи обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довіритель, Мін'юст поінформував наступне.

Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з дотриманням вимог Закону (абзац третьої частини першої статті 1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію)).

Так, відповідно до пункту 2¹ частини першої статті 3 Закону про реєстрацію однією із загальних засад державної реєстрації прав є одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості та державної реєстрації прав.

Абзацом четвертим частини третьої статті 5 Закону про реєстрацію встановлено, що державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим – третім цієї частини, крім випадку, передбаченого статтею 312 цього Закону, та автоматичної державної реєстрації прав у випадках, передбачених цим Законом.

Враховуючи наведене, державна реєстрація спеціального майнового права чи обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довіритель здійснюватиметься відповідно до Закону про реєстрацію нотаріусом, яким вчинятиметься нотаріальна дія з відповідним майбутнім об'єктом нерухомості.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:30 по 17.03.2024 16:43:30

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



19004/30/10-23 від 30.10.2023

Також інформуємо, що Міністерством зазначений лист Асоціації з управління фінансами та інвестиціями надіслано до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку для розгляду на надання відповіді в частині форми укладення договору про участь у фонді фінансування будівництва (копія листа додається).

Додаток: на 2 арк. в 1 прим.

Заступник Міністра

Наталія КОЗЛОВСЬКА

Ірина Безрукова
Ірина Корнієнко, 351-46-48



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002C8D0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:30 по 17.03.2024 16:43:30

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



19004/30/10-23 від 30.10.2023