



НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

вул. Князів Острозьких, 8, корпус 30, м. Київ, 01010, тел.: (044) 280-40-95, 254-23-31

E-mail: info@nssmc.gov.ua, сайт: www.nssmc.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 37956207

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

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

Щодо розгляду листа

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку розглянула лист Асоціації з управління фінансами та інвестиціями (FIMA) від 04.09.2023 № 01-43 (надісланий до НКЦПФР листом Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування від 27.10.2023 № 04-23/13-2023/237541, та листом Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 24.10.2023 № 10016/30/14-23) щодо проблемних питань, які виникають під час реалізації окремих положень Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон про ГРП) та Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі – Закон) та інформує про таке.

Враховуючи, що викладені у зазначеному листі питання потребували додаткового вивчення та аналізу, в тому числі із залученням інших органів державної влади, НКЦПФР звернулась з відповідними запитом до Міністерства юстиції України та Міністерства цифрової трансформації України, про що Асоціацію з управління фінансами та інвестиціями (FIMA) було проінформовано листом НКЦПФР від 23.11.2023 № 09/06/13712.

З урахуванням отриманої інформації НКЦПФР повідомляє про таке.

Стосовно необхідності нотаріального посвідчення договорів про участь у фонді фінансування будівництва (далі – ФФБ), які укладаються між управителем

ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A0400000BA920000E4DA0100

Підписувач Ільїн Арсен Валерійович

Дійсний з 09.05.2023 11:34:00 по 09.05.2025 11:34:00

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку



№ 09/06/1269 від 10.01.2024



ФФБ та довірителями, повідомляємо, що відповідно до статті 2 Закону:

фонд фінансування будівництва – це кошти, передані управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у ФФБ;

управитель – фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим цим Законом;

установник управління майном (далі – установник) – особа, яка передає майно управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном. У цьому Законі для ФФБ – це довіритель;

договір управління майном – це договір, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. За цим Законом договором управління майном для ФФБ є договір про участь у ФФБ;

договір про участь у ФФБ – договір, відповідно до якого одна сторона (довіритель) передає кошти в управління управителю ФФБ, а друга сторона (управитель ФФБ) зобов'язана закріпити за довіртелем об'єкт інвестування, забезпечити державну реєстрацію за довіртелем спеціального майнового права на об'єкт інвестування, здійснити інші дії, визначені цим Законом та Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Відповідно до статті 14 Закону фізична або юридична особа, або спільний інвестор фонду операцій з нерухомістю стає довіртелем ФФБ за умови передачі коштів в управління управителю ФФБ та укладання з управителем ФФБ договору про участь у ФФБ на основі типового договору, затвердженого Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Таким чином за цим Законом договір про участь у ФФБ не є правочином про відчуження майна, а є договором про управління майном, за яким установник управління (довіритель ФФБ) передає управителю у довірчу власність майно (а саме кошти) з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. Законом вимоги щодо обов'язкового нотаріального погодження договору про управління майном не встановлено.

Відповідно до частини другої статті 597¹ Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язань (далі – довірча власність) є різновидом права власності на майно, за яким кредитор, який отримав майно у довірчу власність (довірчий власник), не має права самостійно відчужувати таке майно, крім як для звернення стягнення на нього, а також викупу його для суспільних потреб у порядку, встановленому законом.

Частиною четвертою статті 597³ ЦКУ встановлено, що договір про встановлення довірчої власності на нерухоме майно, неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості укладається у письмовій

формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Згідно із частиною другою статі 1031 ЦКУ договір управління нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості підлягає нотаріальному посвідченню.

При цьому статтями 1029, 1033, 1034 ЦКУ встановлено:

За договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача).

Договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно.

Довірча власність на отримане в управління нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту її державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Управитель, якщо це визначено договором про управління майном, є довірчим власником цього майна, яким він володіє, користується і розпоряджається відповідно до закону та договору управління майном. Договір про управління майном не тягне за собою переходу права власності до управителя на майно, передане в управління.

Вигоди від майна, що передане в управління, належать установникові управління.

Виходячи з наведеного, відповідно до ЦКУ договір управління майном, яким є кошти, не є правочином про відчуження майна та відповідно не підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Крім того слід звернути увагу, що 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.

При цьому частиною шостою цієї ж статті Закону про ГРП встановлено, 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 України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Виходячи з наведеного вважаємо, що частина шоста статті 11 Закону про ГРП чітко розмежує договір про участь у ФФБ від правочинів, які вчиняються щодо відчуження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, набутих відповідно до умов договору про участь у ФФБ.

Відповідно, Закон про ГРП не прирівнює договір про участь у ФФБ до договору про відчуження майбутнього об'єкта нерухомості.

Підсумовуючи вищезазначене вважаємо, що договори про участь у ФФБ, які укладаються між управителем ФФБ та довірцями на основі типового договору,

затвердженого НКЦПФР, і передбачають управління коштами ФФБ, а не нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва чи майбутнім об'єктом нерухомості, не підлягають нотаріальному посвідченню, оскільки вимога щодо обов'язкового нотаріального посвідчення встановлена лише щодо договорів, які зазначені в статтях 597³ та 1031 ЦКУ.

Стосовно питань державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, *або обтяження речових прав* у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) Міністерство юстиції України, як головний орган у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну правову політику, державну політику з питань, зокрема, у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, повідомило, що на виконання підпункту 2 пункту 10 статті 21 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону про ГРП до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» було внесено ряд змін, зокрема, пов'язаних із державною реєстрацією спеціального майнового права (далі – СПМ) на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

У зв'язку з цим, починаючи з січня 2023 року ДП «НАІС», яке відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 14.07.1999 № 1272 «Деякі питання адміністрування Державних та Єдиних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції» та наказу Міністерства юстиції України від 25.06.2015 № 1059/5 «Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України» здійснює адміністрування Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України, було реалізовано значну кількість змін у програмному забезпеченні Державного реєстру прав, зокрема, забезпечено можливість проведення реєстраційних дій щодо таких типів об'єктів речових прав як:

- закінчений будівництвом об'єкт;
- об'єкт будівництва;
- майбутній об'єкт нерухомості.

Також було додано нові типи права власності: «спеціальне майнове право» та «право інвестора», а також забезпечено можливість реєстрації нових типів обтяжень, таких як:

- гарантійна частка;
- обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості;
- обтяження подільного об'єкта будівництва;
- обтяження на користь замовника/девелопера будівництва.

Постановою Кабінету Міністрів України від 13.06.2023 № 596 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 будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності зазначеним Законом (далі – постанова).

Пунктом 16 зазначеної постанови передбачено формування в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) документа (Заяви), що надається державному реєстратору прав на нерухоме майно під час звернення за державною реєстрацією відповідних речових прав (зокрема, державної реєстрації СМП, а також реєстрації «права інвестора»), обтяжень речових прав (гарантійної частки на майбутні об'єкти нерухомості).

Так, на виконання вищезазначеної постанови у Державному реєстрі прав було реалізовано технічну можливість реєстрації СМП та права інвестора на подільний об'єкт незавершеного будівництва та всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, а також обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, та реєстрації СМП на неподільний об'єкт незавершеного будівництва державними реєстраторами шляхом отримання на запит державного реєстратора відповідної електронної заяви від ЄДЕССБ в рамках діючого інформаційного обміну Державного реєстру прав та ЄДЕССБ.

Також було розширено інформаційну взаємодію Державного реєстру прав з ЄДЕССБ шляхом забезпечення можливості державному реєстратору за номером ідентифікатора об'єкта в ЄДЕССБ отримувати інформацію про об'єкт речових прав та його технічні характеристики.

Станом на сьогодні зі сторони ДП «НАІС» та ЄДЕССБ реалізовано технічну можливість реєстрації СМП та права інвестора на подільний об'єкт незавершеного будівництва та всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, а також обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, та реєстрації СМП на неподільний об'єкт незавершеного будівництва державними реєстраторами.

Наразі в Державному реєстрі прав вже проводиться державна реєстрація СМП на підставі Заяви отриманої від ЄДЕССБ.

Міністерство юстиції України також наголосило, що ДП «НАІС» спільно з державним підприємством «Дія», яке виступає технічним адміністратором ЄДЕССБ, завершує тестування нового функціоналу Державного реєстру прав, в якому реалізовано отримання від ЄДЕССБ електронної заяви щодо первинної реєстрації СМП на подільний об'єкт незавершеного будівництва та його складових частин – майбутніх об'єктів нерухомості та подальшої одночасної автоматичної, програмними засобами Державного реєстру прав, реєстрації таких об'єктів речових прав на підставі електронної заяви.

За результатом успішного тестування вказаний функціонал буде впроваджено на промисловому середовищі Державного реєстру прав до кінця 2023 року.

Щодо можливості проведення автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи СМП на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, на підставі отриманих від ЄДЕССБ відомостей про прийняття в

експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) Міністерство юстиції України зазначило, що ДП «НАІС», Мін'юстом та Мінінфраструктури було розроблено дорожню карту, якою визначено перелік та послідовність необхідних організаційно-технічних робіт як зі сторони Державного реєстру прав, так і зі сторони ЄДЕССБ, а також роботи у напрямку нормативного трактування чи врегулювання певних питань, що виникають в процесі такої реалізації. При цьому приведення програмного забезпечення Державного реєстру прав у відповідність до Закону про ГРП є пріоритетним завданням для Міністерства юстиції України та ДП «НАІС».

Член НКЦПФР

Арсен ІЛІН

Баронін О.В. (044) 254-25-88