



**ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ
(ДРС)**

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел./факс (044) 239-76-40
E-mail: inform@drs.gov.ua, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

на № _____ від _____ 20__ р.

**Міністерство розвитку громад,
територій та інфраструктури
України**

Щодо проекту регуляторного акта

У ДРС знаходиться на опрацюванні проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – проект постанови), разом з додатками, наданий листом Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 22.03.2023 № 88/30/63-23.

Під час опрацювання проекту постанови до ДРС надійшли листи суб'єктів господарювання: ТОВ «Столиця груп» від 11.04.2023 № 11-04-23/12; Асоціації з управління фінансами та інвестиціями від 13.04.2023 № 01-18; ТОВ «Ковальська Нерухомість» від 14.04.2023 № 9, із зауваженнями та пропозиціями до цього проекту постанови, характер яких, на їх думку, свідчить про необхідність його доопрацювання (копії листів додаються).

Зазначаємо, що відповідно до вимог статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон), всі зауваження та пропозиції щодо проекту регуляторного акта та відповідного аналізу регуляторного впливу, одержані протягом встановленого строку, підлягають обов'язковому розгляду розробником проекту. За результатами цього розгляду розробник проекту регуляторного акта повністю або частково враховує одержані зауваження та пропозиції або мотивовано їх відхиляє.

З огляду на вищевикладене, з метою дотримання зазначених вимог Закону, пропонуємо Міністерству розвитку громад, територій та інфраструктури України здійснити об'єктивний розгляд зазначених листів та поінформувати адресантів і ДРС про результати розгляду.



Державна регуляторна служба України

№ 1409/20-23 від 17.04.2023

Підписав: Кучер Олексій Володимирович

Сертифікат: 4FD4BFDE9E1BAF3A0400000088690000DF390100

Дійсний: з 14.06.2022 19:27:10 по 14.06.2023 19:27:10

Додатково повідомляємо, що після надходження проекту постанови, доопрацьованого з урахування наданих зауважень або з вмотивованим їх відхиленням, ДРС здійснить його опрацювання в установленому Законом порядку.

Додатки: на 20 арк.

**Голова Державної регуляторної
служби України**

Олексій КУЧЕР

*Щодо пропозицій до проекту постанови Кабінету Міністрів України
“Деякі питання виконання вимог Закону України “Про гарантування
речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”*

Користуючись нагодою, висловлюємо вам свою повагу та звертаємось з приводу надання пропозицій до проекту постанови Кабінету Міністрів України “Деякі питання виконання вимог Закону України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”.

1. Відповідно до вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон) за рішенням замовника будівництва дія Закону може бути поширена на об’єкти будівництва, що отримали право на виконання будівельних робіт до набрання чинності Закону, а саме до 10.10.2022 року. Відповідно подальше залучення коштів для таких об’єктів будівництва буде здійснюватися виключно з дотриманням вимог Закону.

Проектом Порядку 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, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цього закону (далі - Порядок) передбачається державна реєстрація спеціальних майнових прав виключно за замовником будівництва.

Разом з тим, на сьогодні існуючі моделі інвестування та фінансування об’єктів будівництва, що споруджуються з використанням недержавних коштів, здійснюються, зокрема, через фонди коштів інститутів спільного інвестування (ІСІ) та управителів фондів фінансування будівництва (ФФБ), фондів операцій з нерухомості (ФОН), та передбачають залучення коштів покупців нерухомості та фінансування за рахунок довірених коштів будівництва об’єктів.

80-90% ринку первинного житлового будівництва працюють через ІСІ та ФФБ, питома більшість квартир в таких об’єктах будівництва продано через ІСІ та передані до ФФБ, таким чином неможливість державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об’єкт нерухомості та права довірчої власності на отримані в управління майбутні об’єкти нерухомості призведе фактично до блокування продажів квартир ІСІ та ФФБ, оскільки на весь об’єкт будівництва у такому випадку буде розповсюджуватися дія Закону, тобто державна реєстрація спеціальних майнових прав виключно за замовником будівництва.

Враховуючи зазначене, з метою запровадження дієвого та практичного механізму реалізації норм Закону необхідно передбачити можливість здійснення державної реєстрації за ІСІ спеціального майнового права на майбутній об’єкт нерухомості, за управителями ФФБ передбачити



КОВАЛЬСЬКА

можливість здійснення державної реєстрації права довірчої власності на отримані в управління майбутні об'єкти нерухомості.

Враховуючи зазначене, у першому реченні абзаца третього пункту 2 Порядку після слів “(його складових частин)” доповнити словами “окрім укладених замовником з третіми особами договорів про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин), та укладених замовником і/або вищевказаними третіми особами правочинів з управителем фонду фінансування будівництва, управителем фонду операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування, юридичними особами, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, емітентами цільових корпоративних облігацій.”

2. У пункті 3 після слів “інститути спільного інвестування,” доповнити словами “у тому числі, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир, предметом яких є укладання основних договорів купівлі-продажу об'єктів будівництва або їх складових частин”. Зазначене уточнення враховуватиме положення Закону України “Про ринки капіталу та організовані товарні ринки” в частині видів деривативних контрактів, а також вимоги діючого законодавства, що регламентують діяльність ІСІ, в частині залучення коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир. Так, згідно аналітики, більше 80 % забудовників, що входять в ТОП-30 забудовників України, при залученні коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування об'єктів житлового будівництва використовують форвардні контракти та деривативів, попередні договори купівлі-продажу квартир.

3. З метою застосування нормативності мовних засобів офіційно-ділового стилю у пункті 4 Порядку слова “передбачених цих Порядку” замінити словами “передбачені цим Порядком”.

4. У пункті 5 Порядку:

1) з метою належної ясності викладу, точності опису:

у абзаці першому після слів “у разі” доповнити словами “вчинення таких дій”;

у підпункті в) пункту 1 слова “на підставі” замінити словом “щодо”;

2) З метою дотримання положень Закону України Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” в частині вимог встановлених до окремих суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів, а також вимоги діючого законодавства, що регламентують діяльність ІСІ, в частині залучення коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир:

а) у підпункті 3:

у абзаці другому після слів “фонди операцій з нерухомістю” доповнити словами “та їх управителів” та після слів “інститути спільного інвестування” доповнити словами “(для пайового фонду - компанії з управління активами), у тому числі, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир,”;

у абзаці третьому після слів “закінченого будівництвом об'єкта” доповнити словами”, у тому числі укладені інститутами спільного інвестування (для пайового фонду - компанії з управління активами) правочини, що передбачають залучення коштів фізичних і юридичних осіб з

ТОВ «Ковальська Нерухомість»

01011, м. Київ, вул. Панаса Мирного, 4

Код ЄДРПОУ 40618359, ІПН 406183526558

IBAN: UA 783 5100 5000 0026 0048 7893 2510, в АТ «УкрСиббанк», МФО 351005

Тел./факс: +380 44 591 77 20, e-mail: invest@kovalska.com | build.kovalska.com

використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир;”;

у абзаці четвертому після слів “в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта” доповнити словами “, або кошти яких залучалися для фінансування (інвестування) об’єкта інститутами спільного інвестування (для пайового фонду - компанії з управління активами) з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир;”

б) у підпункті 4 після слів “відчуження майнових прав” доповнити словами “, окрім управителів фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, що здійснювали залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об’єкта, у тому числі, з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир;”;

в) у підпункті 5 після слів “фонди фінансування будівництва” доповнити словами “, фонди операцій з нерухомістю”;

5. З метою належної ясності викладу, точності опису:

1) у абзаці п'ятому пункту 6 після слів “електронного підпису проектувальника/експертної організації” доповнити словами “посадової особи органу державного архітектурно-будівельного контролю.”;

2) у абзаці сімнадцятому пункту 7 після слів “про проектну документацію на будівництво” доповнити словом “об’єкта”;

3) у абзаці одинадцятому пункту 8 після слова “здійснюється” доповнити словами “на дату отримання права на виконання будівельних робіт”;

6. У пункті 9 слова “архітектори, інженери-проектувальники” замінити словами “головний архітектор проекту, головний інженер проекту” що відповідає законодавству у сфері містобудівної діяльності.

7. У пункті 11 слово “відповідно” замінити словом “згідно”.

8. З метою належної ясності викладу, точності опису та для дотримання положень Закону України Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” в частині вимог встановлених до окремих суб’єктів системи фінансово-кредитних механізмів у пункті 12:

1) у абзаці першому після слів “відомостей” доповнити словами “, визначених підпунктом 3 пункту 5 цього Порядку,”;

2) у абзаці другому підпункту 1 після слів “фонди операцій з нерухомістю” доповнити словами “та їх управителів” та після слів “інститути спільного інвестування” доповнити словами “(для пайового фонду - компанії з управління активами), у тому числі, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів,”

3) у підпункті 2 слова “фондами фінансування будівництва, фондами операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування” замінити словами “управителями фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування (для пайового фонду - компанії з управління активами), у тому числі, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів.”

9. У пункті 13 абзаци перший і другий викласти в такій редакції :

“ 13. Надання банківської гарантії, визначеної підпунктом 4 пункту 5 цього Порядку, здійснюється банком-гарантом в порядку, визначеному його внутрішніми положеннями, строком



не менше ніж на три роки протягом будівництва об'єкта будівництва, але, у будь-якому випадку, на строк до дати прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та не менше одного року з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. У разі, якщо залучення коштів шляхом відчуження майнових прав кінцевим покупцям щодо одного об'єкта будівництва здійснюється різними юридичними особами, банківська гарантія надається кожною з цих осіб окремо, окрім управителів фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, що здійснювали залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта, у тому числі, з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир, а також юридичних осіб, з якими замовник уклав договори про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин), при умові, що такі юридичні особи не залучали кошти фізичних осіб.

У разі, якщо замовник та/або юридична особа, з якою замовник уклав договори про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин), не здійснювали залучення коштів від третіх осіб для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта шляхом відчуження майнових прав на житлові приміщення в цьому об'єкті будівництва, то надання банківської гарантії, визначеної цим пунктом і підпунктом 4 пункту 5 цього Порядку, не вимагається.

Грошова сума гарантії має бути не менше 10% від вартості всіх майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких за замовником реєструється спеціальне майнове право, що розрахована як добуток загальної площі цих майбутніх об'єктів нерухомості помноженої на опосередковану вартість спорудження житла за регіонами станом на дату видачі гарантії. ”.

10. Проектом необхідно передбачити реєстрацію спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості за ІСІ, тому що на момент набуття чинності цієї постанови значна кількість майнових прав вже сплачена ІСІ на користь замовників будівництва по раніше укладеним правочинам. За рахунок цих коштів замовники здійснювали і здійснюють будівництво своїх об'єктів. Якщо не передбачити державну реєстрацію спеціального майнового права по сплаченим майбутнім об'єктам нерухомості на ІСІ, ІСІ будуть позбавлені можливості реалізувати вже сплачені майнові права на кінцевих покупців як майбутній об'єкт нерухомості, що призведе до відсутності коштів для подальшого інвестування у будівництво з боку ІСІ. У свою чергу, повернення коштів замовниками на ІСІ у багатьох випадках неможливе через те, що за рахунок коштів замовників вже профінансовано будівництво об'єктів будівництва та сплачено податки. Відсутність можливості державної реєстрації спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості за ІСІ, а навпаки, реєстрація «права інвестора» на квартири, які вже профінансовані ІСІ, призведе до того, що ІСІ не зможе продати ці квартири за новими правилами, передбаченими Законом, буде змушене тримати ці квартири на своєму балансі до прийняття будинку в експлуатацію, і як наслідок не зможе надалі здійснювати фінансування будівництва цього об'єкта. Тобто, замість гарантування прав інвесторів і стимулювання будівництва на первинному ринку є вірогідність отримання протилежного ефекту.

У зв'язку з вищевикладеним, у пункті 15:

1) абзаци другий - третій викласти в такій редакції:

“права інвестора на об'єкти будівництва (його складові частини) щодо яких вчинено правочини, у тому числі укладені інститутами спільного інвестування (для пайового фонду - компанії з управління активами) форвардні контракти та деривативи, попередні договори купівлі-продажу квартир, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових

частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону, окрім укладених замовником з третіми особами договорів про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин) та укладених замовником і/або вищевказаними третіми особами правочинів з управителем фонду фінансування будівництва, управителем фонду операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування;

за замовником та/або особою, з якою замовник уклав договір про передачу (делегування) функцій замовника будівництва об'єкта будівництва (його складових частин), спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, щодо яких не вчинено правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону;

2) доповнити новими абзацами третім та четвертим такого змісту”

“за інститутами спільного інвестування спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, щодо яких вчинено правочини замовником чи особою, з якою замовник уклав договір про передачу (делегування) функцій замовника будівництва об'єкта будівництва (його складових частин), які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону, за виключенням об'єктів будівництва (його складових частин), щодо яких зареєстровані права інвестора;

за управителем фонду фінансування будівництва, фонду операцій з нерухомістю права довірчої власності на отримані в управління майбутні об'єкти нерухомості;”;

3) у абзаці четвертому після слів “ фонди фінансування будівництва” доповнити словами “, фонди операцій з нерухомістю).”;

4) у абзаці сьомому після слів “якими здійснювалося інвестування (фінансування) об'єкта будівництва” доповнити словами “, крім фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, юридичних осіб, з якими замовник уклав договори про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин)”.

11. У пункті 16:

1) підпункт 4 викласти у такій редакції:

“ 4) подільний об'єкт незавершеного будівництва щодо складових частин якого зареєстровано спеціальне майнове право або право інвестора, не може перебувати у цивільному обороті, на такий об'єкт не може бути накладено обтяження або звернуто стягнення, крім випадків, визначених частиною другою статті 2 Закону; ”;

2) у підпункті 5 після слів “об'єкта нерухомості (перший продаж),” доповнити словами “у разі відсутності”.

З повагою,

в.о директора


В.І. Костюченко

Вих. Від 11.04.2023 р. № 11-04-23/12

Державна регуляторна служба України.
010111, м. Київ, вул. Арсенальна, 9/11.
тел. 239-76-40
E-mail загальний: inform@drs.gov.ua

Зауваження до проекту постанови Кабінету Міністрів України “Деякі питання виконання вимог Закону України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”

1. Відповідно до вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон) за рішенням замовника будівництва дія Закону може бути поширена на об’єкти будівництва, що отримали право на виконання будівельних робіт до набрання чинності Закону, а саме до 10.10.2022 року. Відповідно подальше залучення коштів для таких об’єктів будівництва буде здійснюватися виключно з дотриманням вимог Закону.

Проектом Порядку 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, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цього закону (далі - Порядок) передбачається державна реєстрація спеціальних майнових прав виключно за замовником будівництва.

Разом з тим, на сьогодні існуючі моделі інвестування та фінансування об’єктів будівництва, що споруджуються з використанням недержавних коштів, здійснюються, зокрема, через фонди коштів інститутів спільного інвестування (ІСІ) та управителів фондів фінансування будівництва (ФФБ), фондів операцій з

нерухомості (ФОН), та передбачають залучення коштів покупців нерухомості та фінансування за рахунок довірених коштів будівництва об'єктів.

80-90% ринку первинного житлового будівництва працюють через ІСІ та ФФБ, питома більшість квартир в таких об'єктах будівництва продано через ІСІ та передані до ФФБ, таким чином неможливість державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості та права довірчої власності на отримані в управління майбутні об'єкти нерухомості призведе фактично до блокування продажів квартир ІСІ та ФФБ, оскільки на весь об'єкт будівництва у такому випадку буде розповсюджуватися дія Закону, тобто державна реєстрація спеціальних майнових прав виключно за замовником будівництва.

Враховуючи зазначене, з метою запровадження дієвого та практичного механізму реалізації норм Закону необхідно передбачити можливість здійснення державної реєстрації за ІСІ спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, за управителями ФФБ передбачити можливість здійснення державної реєстрації права довірчої власності на отримані в управління майбутні об'єкти нерухомості.

Враховуючи зазначене, у першому реченні абзаца третього пункту 2 Порядку після слів “(його складових частин)” доповнити словами “окрім укладених замовником з третіми особами договорів про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин), та укладених замовником і/або вищевказаними третіми особами правочинів з управителем фонду фінансування будівництва, управителем фонду операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування, юридичними особами, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, емітентами цільових корпоративних облігацій.”

2. У пункті 3 після слів “інститути спільного інвестування,” доповнити словами “у тому числі, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир”. Зазначене уточнення враховуватиме положення Закону України “Про ринки капіталу та організовані товарні ринки” в частині видів деривативних контрактів, а також вимоги діючого законодавства, що регламентують діяльність ІСІ, в частині залучення коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир. Так, згідно аналітики, більше 80 % забудовників, що входять в ТОП-30 забудовників України, при залученні коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування об'єктів житлового будівництва

використовують форвардні контракти та деривативів, попередні договори купівлі-продажу квартир.

3. З метою застосування нормативності мовних засобів офіційно-ділового стилю у пункті 4 Порядку слова “передбачених цих Порядку” замінити словами “передбачені цим Порядком”.

4. У пункті 5 Порядку:

1) з метою належної ясності викладу, точності опису:

у абзаці першому після слів “у разі” доповнити словами “вчинення таких дій”;

у підпункті в) пункту 1 слова “на підставі” замінити словом “щодо”;

2) З метою дотримання положень Закону України Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” в частині вимог встановлених до окремих суб’єктів системи фінансово-кредитних механізмів, а також вимоги діючого законодавства, що регламентують діяльність ІСІ, в частині залучення коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування об’єктів житлового будівництва з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир:

а) у підпункті 3:

у абзаці другому після слів “фонди операцій з нерухомістю” доповнити словами “та їх управителів” та після слів “інститути спільного інвестування” доповнити словами “(для пайового фонду - компанії з управління активами), у тому числі, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир,” ;

у абзаці третьому після слів “закінченого будівництвом об’єкта” доповнити словами”, у тому числі укладені інститутами спільного інвестування (для пайового фонду - компанії з управління активами) правочини, що передбачають залучення коштів фізичних і юридичних осіб з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир;”;

у абзаці четвертому після слів “в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта” доповнити словами “, або кошти яких залучалися для фінансування (інвестування) об’єкта інститутами спільного інвестування (для пайового фонду - компанії з управління активами) з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир;”

б) у підпункті 4 після слів “відчуження майнових прав” доповнити словами “, окрім управителів фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, що здійснювали залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об’єкта, у тому числі, з використанням

форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир;”;

в) у підпункті 5 після слів “фонди фінансування будівництва” доповнити словами “, фонди операцій з нерухомістю)”;

5. З метою належної ясності викладу, точності опису:

1) у абзаці п'ятому пункту 6 після слів “електронного підпису проектувальника/експертної організації” доповнити словами “посадової особи органу державного архітектурно-будівельного контролю.”;

2) у абзаці сімнадцятому пункту 7 після слів “про проектну документацію на будівництво” доповнити словом “об'єкта”;

3) у абзаці одинадцятому пункту 8 після слова “здійснюється” доповнити словами “на дату отримання права на виконання будівельних робіт”;

6. У пункті 9 слова “архітектори, інженери-проектувальники” замінити словами “головний архітектор проекту, головний інженер проекту” що відповідає законодавству у сфері містобудівної діяльності.

7. У пункті 11 слово “відповідно” замінити словом “згідно”.

8. З метою належної ясності викладу, точності опису та для дотримання положень Закону України Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” в частині вимог встановлених до окремих суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів у пункті 12:

1) у абзаці першому після слів “відомостей” доповнити словами “, визначених підпунктом 3 пункту 5 цього Порядку,”;

2) у абзаці другому підпункту 1 після слів “фонди операцій з нерухомістю” доповнити словами “та їх управителів” та після слів “інститути спільного інвестування” доповнити словами “(для пайового фонду - компанії з управління активами), у тому числі, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів,”

3) у підпункті 2 слова “фондами фінансування будівництва, фондами операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування” замінити словами “управителями фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування (для пайового фонду - компанії з управління активами), у тому числі, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів,”.

9. У пункті 13 абзаци перший і другий викласти в такій редакції :

“ 13. Надання банківської гарантії, визначеної підпунктом 4 пункту 5 цього Порядку, здійснюється банком-гарантом в порядку, визначеному його внутрішніми

положеннями, строком не менше ніж на три роки протягом будівництва об'єкта будівництва, але, у будь-якому випадку, на строк до дати прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та не менше одного року з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. У разі, якщо залучення коштів шляхом відчуження майнових прав кінцевим покупцям щодо одного об'єкта будівництва здійснюється різними юридичними особами, банківська гарантія надається кожною з цих осіб окремо, окрім управителів фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, що здійснювали залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта, у тому числі, з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир, а також юридичних осіб, з якими замовник уклав договори про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин), при умові, що такі юридичні особи не залучали кошти фізичних осіб.

У разі, якщо замовник та/або юридична особа, з якою замовник уклав договори про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин), не здійснювали залучення коштів від третіх осіб для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта шляхом відчуження майнових прав на житлові приміщення в цьому об'єкті будівництва, то надання банківської гарантії, визначеної цим пунктом і підпунктом 4 пункту 5 цього Порядку, не вимагається.

Грошова сума гарантії має бути не менше 10% від вартості всіх майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких за замовником реєструється спеціальне майнове право, що розрахована як добуток загальної площі цих майбутніх об'єктів нерухомості помноженої на опосередковану вартість спорудження житла за регіонами станом на дату видачі гарантії. ”.

10. Проектом необхідно передбачити реєстрацію спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості за ІСІ, тому що на момент набуття чинності цієї постанови значна кількість майнових прав вже сплачена ІСІ на користь замовників будівництва по раніше укладеним правочинам. За рахунок цих коштів замовники здійснювали і здійснюють будівництво своїх об'єктів. Якщо не передбачити державну реєстрацію спеціального майнового права по сплаченим майбутнім об'єктам нерухомості на ІСІ, ІСІ будуть позбавлені можливості реалізувати вже сплачені майнові права на кінцевих покупців як майбутній об'єкт нерухомості, що призведе до відсутності коштів для подальшого інвестування у будівництво з боку ІСІ. У свою чергу, повернення коштів замовниками на ІСІ у багатьох випадках неможливе через те, що за рахунок коштів замовників вже профінансовано

будівництво об'єктів будівництва та сплачено податки. Відсутність можливості державної реєстрації спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості за ІСІ, а навпаки, реєстрація «права інвестора» на квартири, які вже профінансовані ІСІ, призведе до того, що ІСІ не зможе продати ці квартири за новими правилами, передбаченими Законом, буде змушене тримати ці квартири на своєму балансі до прийняття будинку в експлуатацію, і як наслідок не зможе надалі здійснювати фінансування будівництва цього об'єкта. Тобто, замість гарантування прав інвесторів і стимулювання будівництва на первинному ринку є вірогідність отримання протилежного ефекту.

У зв'язку з вищевикладеним, у пункті 15:

1) абзаци другий - третій викласти в такій редакції:

“права інвестора на об'єкти будівництва (його складові частини) щодо яких вчинено правочини, у тому числі укладені інститутами спільного інвестування (для пайового фонду - компанії з управління активами) форвардні контракти та деривативи, попередні договори купівлі-продажу квартир, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону, окрім укладених замовником з третіми особами договорів про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин) та укладених замовником і/або вищевказаними третіми особами правочинів з управителем фонду фінансування будівництва, управителем фонду операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування;

за замовником та/або особою, з якою замовник уклав договір про передачу (делегування) функцій замовника будівництва об'єкта будівництва (його складових частин), спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, щодо яких не вчинено правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону;

2) доповнити новими абзацами третім та четвертим такого змісту”

“за інститутами спільного інвестування спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, щодо яких вчинено правочини замовником чи особою, з якою замовник уклав договір про передачу (делегування) функцій замовника будівництва об'єкта будівництва (його складових частин), які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону, за виключенням об'єктів будівництва (його складових частин), щодо яких зареєстровані права інвестора;

за управителем фонду фінансування будівництва, фонду операцій з нерухомістю права довірчої власності на отримані в управління майбутні об'єкти нерухомості;”;

3) у абзаці четвертому після слів “ фонди фінансування будівництва” доповнити словами “, фонди операцій з нерухомістю).”;

4) у абзаці сьомому після слів “якими здійснювалося інвестування (фінансування) об'єкта будівництва” доповнити словами “, крім фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, юридичних осіб, з якими замовник уклав договори про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин)”.

11. У пункті 16:

1) підпункт 4 викласти у такій редакції:

“ 4) подільний об'єкт незавершеного будівництва щодо складових частин якого зареєстровано спеціальне майнове право або право інвестора, не може перебувати у цивільному обороті, на такий об'єкт не може бути накладено обтяження або звернуто стягнення, крім випадків, визначених частиною другою статті 2 Закону; ”;

2) у підпункті 5 після слів “об'єкта нерухомості (перший продаж),” доповнити словами “у разі відсутності”.

Директор



Е.С. Соколовський

№ 01-18
Від «13» 04 2023р.**Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України****Державна регуляторна служба України**

*Щодо проекту постанови Кабінету
Міністрів України «Деякі питання виконання
вимог Закону України «Про гарантування речових
прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть
споруджені в майбутньому».*

Асоціація з управління фінансами та інвестиціями (FIMA), яка об'єднує діючих управителів фондів фінансування будівництва та Українська Асоціація Українського Бізнесу (УАІБ), яка об'єднує компанії з управління активами та адміністраторів недержавних пенсійних фондів, засвідчують повагу та звертаються з таким.

На сайті Мінінфраструктури 23 березня 2023 року було оприлюднено проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Ознайомившись з проектом постанови, FIMA та УАІБ, які представляють інтереси учасників процесу фінансування будівництва, надають свою пропозиції до вищезгаданого проекту.

Додаток:

- Пропозиції до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на 7 аркушах.

Генеральний директор FIMA**Вікторія ВОЛКОВСЬКА****Генеральний директор УАІБ****Андрій РИБАЛЬЧЕНКО**

Пропозиції до проекту постанови Кабінету Міністрів України “Деякі питання виконання вимог Закону України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”

1. Відповідно до вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон) за рішенням замовника будівництва дія Закону може бути поширена на об’єкти будівництва, що отримали право на виконання будівельних робіт до набрання чинності Закону, а саме до 10.10.2022 року. Відповідно подальше залучення коштів для таких об’єктів будівництва буде здійснюватися виключно з дотриманням вимог Закону.

Проектом Порядку 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 цього закону (далі - Порядок) передбачається державна реєстрація спеціальних майнових прав виключно за замовником будівництва.

Разом з тим, на сьогодні існуючі моделі інвестування та фінансування об’єктів будівництва, що споруджуються з використанням недержавних коштів, здійснюються, зокрема, через фонди коштів інститутів спільного інвестування (ІСІ) та управителів фондів фінансування будівництва (ФФБ), фондів операцій з нерухомості (ФОН), та передбачають залучення коштів покупців нерухомості та фінансування за рахунок довірених коштів будівництва об’єктів.

80-90% ринку первинного житлового будівництва працюють через ІСІ та ФФБ, питома більшість квартир в таких об’єктах будівництва продано через ІСІ та передані до ФФБ, таким чином неможливість державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об’єкт нерухомості та права довірчої власності на отримані в управління майбутні об’єкти нерухомості призведе фактично до блокування продажів квартир ІСІ та ФФБ, оскільки на весь об’єкт будівництва у такому випадку буде розповсюджуватися дія Закону, тобто державна реєстрація спеціальних майнових прав виключно за замовником будівництва.

Враховуючи зазначене, з метою запровадження дієвого та практичного механізму реалізації норм Закону необхідно передбачити можливість здійснення державної реєстрації за ІСІ спеціального майнового права на майбутній об’єкт нерухомості, за управителями ФФБ передбачити можливість

здійснення державної реєстрації права довірчої власності на отримані в управління майбутні об'єкти нерухомості.

Враховуючи зазначене, у першому реченні абзаца третього пункту 2 Порядку після слів “(його складових частин)” доповнити словами “окрім укладених замовником з третіми особами договорів про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин), та укладених замовником і/або вищевказаними третіми особами правочинів з управителем фонду фінансування будівництва, управителем фонду операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування, юридичними особами, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, емітентами цільових корпоративних облігацій.”

2. У пункті 3 після слів “інститути спільного інвестування,” доповнити словами «у тому числі, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу нерухомого майна, предметом яких є укладання основних договорів купівлі-продажу об'єктів будівництва або їх складових частин або інших договорів, дозволених чинним законодавством, наслідком яких є передача (набуття у власність) нерухомого майна або майнових прав на таке майно». Зазначене уточнення враховуватиме положення Закону України “Про ринки капіталу та організовані товарні ринки” в частині видів деривативних контрактів, а також вимоги діючого законодавства, що регламентують діяльність ІСІ, в частині залучення коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир. Так, згідно аналітики, більше 80 % забудовників, що входять в ТОП-30 забудовників України, при залученні коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування об'єктів житлового будівництва використовують форвардні контракти та деривативів, попередні договори купівлі-продажу квартир.

3. З метою застосування нормативності мовних засобів офіційно-ділового стилю у пункті 4 Порядку слова “передбачених цих Порядку” замінити словами “передбачені цим Порядком”.

4. У пункті 5 Порядку:

1) з метою належної ясності викладу, точності опису:

у абзаці першому після слів “у разі” доповнити словами “вчинення таких дій”;

у підпункті в) пункту 1 слова “на підставі” замінити словом “щодо”;

2) З метою дотримання положень Закону України Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” в частині вимог встановлених до окремих суб'єктів системи

фінансово-кредитних механізмів, а також вимоги діючого законодавства, що регламентують діяльність ІСІ, в частині залучення коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу квартир:

а) у підпункті 3:

у абзаці другому після слів “фонди операцій з нерухомістю” доповнити словами “та їх управителів” та після слів “інститути спільного інвестування” доповнити словами «для пайового фонду також зазначаються відомості про компанію з управління активами, у тому числі які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу нерухомого майна, або інших договорів, дозволених чинним законодавством, наслідком яких є передача (набуття у власність) нерухомого майна або майнових прав на таке майно юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав, емітентів цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, через які здійснювалось залучення коштів від фізичних та юридичних осіб;

абзац третій викласти у такій редакції:

«укладені правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, у тому числі укладені інститутами спільного інвестування (для пайового фонду також зазначаються відомості про компанію з управління активами) правочини, що передбачають залучення коштів фізичних і юридичних осіб з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу нерухомого майна, або інших договорів, дозволених чинним законодавством, наслідком яких є передача (набуття у власність) нерухомого майна або майнових прав на таке майно;»

у абзаці четвертому після слів “в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта” доповнити словами “, або кошти яких залучалися для фінансування (інвестування) об'єкта інститутами спільного інвестування (для пайового фонду також зазначаються відомості про компанію з управління активами) з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу нерухомого майна, або інших договорів, дозволених чинним законодавством, наслідком яких є передача (набуття у власність) нерухомого майна або майнових прав на таке майно;

б) у підпункті 4 після слів “відчуження майнових прав” доповнити словами “, окрім управителів фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, що здійснювали залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта, у тому числі, з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу нерухомого майна, або інших договорів, дозволених чинним законодавством, наслідком яких є передача (набуття у власність) нерухомого майна або майнових прав на таке майно;”;

в) у підпункті 5 після слів “фонди фінансування будівництва” доповнити словами “, фонди операцій з нерухомістю”;

5. З метою належної ясності викладу, точності опису:

1) у абзаці п'ятому пункту 6 після слів “електронного підпису проектувальника/експертної організації” доповнити словами “посадової особи органу державного архітектурно-будівельного контролю.”;

2) у абзаці сімнадцятому пункту 7 після слів “про проектну документацію на будівництво” доповнити словом “об'єкта”;

3) у абзаці одинадцятому пункту 8 після слова “здійснюється” доповнити словами “на дату отримання права на виконання будівельних робіт”;

6. У пункті 9 слова “архітектори, інженери-проектувальники” замінити словами “головний архітектор проекту, головний інженер проекту” що відповідатиме законодавству у сфері містобудівної діяльності.

7. У пункті 11 слово “відповідно” замінити словом “згідно”.

8. З метою належної ясності викладу, точності опису та для дотримання положень Закону України Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” в частині вимог встановлених до окремих суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів у пункті 12:

1) у абзаці першому після слів “відомостей” доповнити словами “, визначених підпунктом 3 пункту 5 цього Порядку,”;

2) у абзаці другому підпункту 1 після слів “фонди операцій з нерухомістю” доповнити словами “та їх управителів” та після слів “інститути спільного інвестування” доповнити словами “(для пайового фонду також зазначаються відомості про - компанію з управління активами), у тому числі, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів,”

3) у підпункті 2 слова “фондами фінансування будівництва, фондами операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування” замінити словами “управителями фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування (для пайового фонду також

зазначаються відомості про компанію з управління активами), у тому числі, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів.”.

9. У пункті 13 абзаци перший і другий викласти в такій редакції :

“ 13. Надання банківської гарантії, визначеної підпунктом 4 пункту 5 цього Порядку, здійснюється банком-гарантом в порядку, визначеному його внутрішніми положеннями, строком не менше ніж на три роки протягом будівництва об'єкта будівництва, але, у будь-якому випадку, на строк до дати прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та не менше одного року з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. У разі, якщо залучення коштів шляхом відчуження майнових прав кінцевим покупцем щодо одного об'єкта будівництва здійснюється різними юридичними особами, банківська гарантія надається кожною з цих осіб окремо, окрім управителів фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, що здійснювали залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта, у тому числі, з використанням форвардних контрактів та деривативів, попередніх договорів купівлі-продажу нерухомого майна, або інших договорів, дозволених чинним законодавством, наслідком яких є передача (набуття у власність) нерухомого майна або майнових прав на таке майно, а також юридичних осіб, з якими замовник уклав договори про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин), при умові, що такі юридичні особи не залучали кошти фізичних осіб.

У разі, якщо замовник та/або юридична особа, з якою замовник уклав договори про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин), не здійснювали залучення коштів від третіх осіб для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта шляхом відчуження майнових прав на житлові приміщення в цьому об'єкті будівництва, то надання банківської гарантії, визначеної цим пунктом і підпунктом 4 пункту 5 цього Порядку, не вимагається.

Грошова сума гарантії має бути не менше 10% від вартості всіх майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких за замовником реєструється спеціальне майнове право, що розрахована як добуток загальної площі цих майбутніх об'єктів нерухомості помноженої на опосередковану вартість спорудження житла за регіонами станом на дату видачі гарантії. ”.

10. Проектом необхідно передбачити реєстрацію спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості за ІСІ, тому що на момент набуття чинності цієї постанови значна кількість майнових прав вже сплачена ІСІ на користь замовників будівництва по раніше укладеним правочинам. За рахунок цих коштів замовники здійснювали і здійснюють будівництво своїх об'єктів. Якщо не передбачити державну реєстрацію спеціального майнового права по

сплаченим майбутнім об'єктам нерухомості на ІСІ, ІСІ будуть позбавлені можливості реалізувати вже сплачені майнові права на кінцевих покупців як майбутній об'єкт нерухомості, що призведе до відсутності коштів для подальшого інвестування у будівництво з боку ІСІ. У свою чергу, повернення коштів замовниками на ІСІ у багатьох випадках неможливе через те, що за рахунок коштів замовників вже профінансовано будівництво об'єктів будівництва та сплачено податки. Відсутність можливості державної реєстрації спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості за ІСІ, а навпаки, реєстрація «права інвестора» на квартири, які вже профінансовані ІСІ, призведе до того, що ІСІ не зможе продати ці квартири за новими правилами, передбаченими Законом, буде змушене тримати ці квартири на своєму балансі до прийняття будинку в експлуатацію, і як наслідок не зможе надалі здійснювати фінансування будівництва цього об'єкта. Тобто, замість гарантування прав інвесторів і стимулювання будівництва на первинному ринку є вірогідність отримання протилежного ефекту.

У зв'язку з вищевикладеним, у пункті 15:

1) абзаци другий - третій викласти в такій редакції:

“ права інвестора на об'єкти будівництва (його складові частини) щодо яких вчинено правочини, у тому числі укладені інститутами спільного інвестування (для пайового фонду також зазначаються відомості про компанію з управління активами) форвардні контракти та деривативи, попередні договори купівлі-продажу нерухомого майна, або інших договорів, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону, окрім укладених замовником з третіми особами договорів про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин) та укладених замовником і/або вищевказаними третіми особами правочинів з управителем фонду фінансування будівництва, управителем фонду операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування;

за замовником та/або особою, з якою замовник уклав договір про передачу (делегування) функцій замовника будівництва об'єкта будівництва (його складових частин), спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, щодо яких не вчинено правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону;

2) доповнити новими абзацами третім та четвертим такого змісту:

за інститутами спільного інвестування спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, щодо яких вчинено правочини замовником чи особою, з якою замовник уклав договір про передачу (делегування) функцій

замовника будівництва об'єкта будівництва (його складових частин), які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону, за виключенням об'єктів будівництва (його складових частин), щодо яких зареєстровані права інвестора;

за управителем фонду фінансування будівництва, фонду операцій з нерухомістю права довірчої власності на отримані в управління майбутні об'єкти нерухомості.

3) у абзаці четвертому після слів “ фонди фінансування будівництва” доповнити словами “, фонди операцій з нерухомістю).”;

4) у абзаці сьомому після слів “якими здійснювалося інвестування (фінансування) об'єкта будівництва” доповнити словами “, крім фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, юридичних осіб, з якими замовник уклав договори про передачу (делегування) функцій замовника будівництва щодо цього об'єкта будівництва (його складових частин)”.

11. У пункті 16:

1) підпункт 4 викласти у такій редакції:

“ 4) подільний об'єкт незавершеного будівництва щодо складових частин якого зареєстровано спеціальне майнове право або право інвестора, не може перебувати у цивільному обороті, на такий об'єкт не може бути накладено обтяження або звернуто стягнення, крім випадків, визначених частиною другою статті 2 Закону; ”;

2) у підпункті 5 після слів “об'єкта нерухомості (перший продаж),” доповнити словами “у разі відсутності”.