



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

КОМІТЕТ З ПИТАНЬ ЦИФРОВОЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ

В И С Н О В О К

до проекту Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (реєстр. № 5091 від 17.02.2021)

Комітет Верховної Ради України з питань цифрової трансформації розглянув на своєму засіданні 14 квітня 2021 року (протокол № 43) проект Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (реєстр. № 5091 від 17.02.2021), внесений народними депутатами України О. Шуляк та іншими.

Основною метою проекту Закону є створення правових механізмів для гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано з дати набрання чинності Законом.

Серед основних нововведень законопроекту є:
запровадження обов'язкового розкриття інформації замовником (девелопером) про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), в тому числі:

ідентифікатор об'єкта будівництва;
відомості про замовника та генерального підрядника;
відомості про майбутні об'єкти нерухомості, які продано, та які продаються;

умови придбання та вартість майбутніх об'єктів нерухомості або способи її визначення;

проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.
запровадження поняття “гарантійної частки”: сукупності майбутніх об'єктів нерухомості в одному подільному об'єкті незавершеного будівництва речові права на які обтяжуються з метою гарантування добудови відповідного об'єкта незавершеного будівництва іншими особами (тобто заборона відчуження спеціальних майнових прав до прийняття об'єкту незавершеного будівництва в експлуатацію);

створення механізму державної реєстрації права власності (спеціального речового права) на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомого майна;

відчуження майбутніх об'єктів нерухомого майна стане можливим виключно за наявності всіх необхідних дозвільних документів на здійснення будівництва, передбачених чинним законодавством;

визначення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості як виключного інструменту, за допомогою якого відбувається залучення коштів від фізичних та юридичних осіб для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна, визначення його істотних умов та форми укладення;

забезпечення інвестора правом вільного продажу (без погодження із продавцем) спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості третім особам на власний розсуд;

врегулювання процедури взаємодії продавця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) та власника об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Що стосується питань, які віднесені до предметів відання Комітету з питань цифрової трансформації, то законопроект передбачає створення можливості отримувати право на виконання будівельних робіт та здійснювати державну реєстрацію права власності на об'єкт будівництва та його складові частини (квартири, гаражні бокси, інші житлові та нежитлові приміщення, машиномісця тощо, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна) за принципом «єдиного вікна».

Міністерство цифрової трансформації України, Адміністрація Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України та Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері зв'язку та інформатизації повідомили про відсутність зауважень та пропозицій до зазначеного законопроекту.

Народні депутати України – члени Комітету з питань цифрової трансформації вважають за доцільне висловити наступне.

Зазначений законопроект є позитивним, адже наразі з'явилася реальна перспектива створення механізму для прозорого та більш безпечного залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво (у тому числі запобігти продажу приміщень в об'єкті будівництва щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт; запобігти подвійному продажу приміщень в об'єкті будівництва тощо).

Проте продовжує існувати певна законодавча невизначеність з окремих питань. Наприклад, недостатньо ґрунтовно опрацьовано питання ризику випадкової загибелі об'єктів незавершеного будівництва, оцінки цих об'єктів з точки зору зміни вартості майна (будівельних матеріалів) із плином часу. Адже що довше будівля перебуває в недобудованому стані, то будівельні матеріали більше втрачають якісні характеристики, тож це має відобразитися на кінцевій вартості. У такому разі виникає питання компенсації зміни вартості інвесторові, яке не відображено в даному законопроекті.

Крім того, звертають на себе увагу зауваження до законопроекту Фонду державного майна України. Так, законопроектом передбачено внесення змін до статті 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» в частині внесення до переліку майна, що може бути оцінене «об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості» та «спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості» (підпункт 12 пункту 2 статті 21 законопроекту).

Слід зазначити, що статтею 3 Закону «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» встановлено, що майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності.

Крім цього, встановлено, що майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі. Відповідно до зазначеної статті оцінка майна проводиться на дату оцінки та із застосуванням оціночних процедур, визначених нормативно-правовими актами з оцінки майна.

Враховуючи положення законопроекту, під час проведення оцінки майбутнього об'єкта нерухомості станом на дату оцінки такого об'єкта не існуватиме, а тому оцінювач не зможе застосувати оціночні процедури, що передбачені національними стандартами оцінки. З огляду на зазначене слід зауважити, що не може вважатись майном те, що не має матеріальної форми, фізично не існує на дату оцінки. Такий «неіснуючий об'єкт» не може бути оцінений. У зв'язку з цим вважаємо доцільним було би виключити підпункт 12 пункту 2 статті 21 законопроекту, оскільки дане питання врегульоване статтею 3 Закону про оцінку.

Враховуючи зазначене, за результатами обговорення Комітет ухвалив:

1. Рекомендувати Верховній Раді України **прийняти за основу** проект Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (реєстр. № 5091), внесений народними депутатами України О. Шуляк та іншими з урахуванням пропозицій та зауважень при підготовці законопроекту до другого читання.

2. Направити висновок Комітету з даного питання до Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування.

Голова Комітету



М. Крячко