

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 15 березня 2024 р. № 291

ЗМІНИ,
що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України
від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596

1. В абзаці першому підпункту 5 пункту 8 Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856, слова і цифру “у пункті 1” замінити словами і цифрами “у пунктах 1 і 1¹”.

2. У 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 зазначеним Законом, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 596:

1) пункт 2 викласти в такій редакції:

“2. Терміни, що вживаються у цьому Порядку, мають таке значення:

актуалізація відомостей (даних) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (актуалізація даних в електронній системі) — процес/процедура підтвердження відомостей (даних), що містяться в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі — електронна система), та внесення нових додаткових або актуальних відомостей (даних) до електронної системи уповноваженими особами, що визначені цим Порядком;

банківська гарантія — спосіб забезпечення виконання зобов’язань принципала, відповідно до якого банк-гарант бере на себе грошове зобов’язання перед бенефіціаром (бенефіціарами) сплатити кошти в разі настання факту невиконання своїх зобов’язань принципалом;

бенефіціар — фізична або юридична особа, яка відповідно до вчиненого після набрання чинності цим Порядком правочину набуває спеціальне майнове право на неподільний об’єкт незавершеного будівництва або майбутні об’єкти нерухомості;

зобов’язання принципала — обов’язок принципала відшкодувати бенефіціару в повному обсязі сплачені бенефіціаром принципалу кошти з

метою набуття спеціальних майнових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості у разі вчинення принципалом дій, що призвели до виникнення у третьої особи (крім бенефіціара) спеціального майнового права або права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, за який бенефіціаром були сплачені кошти, та втрати бенефіціаром таких прав;

право інвестора — відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про право, яке виникає на об'єкт будівництва (його складову частину), право на виконання будівельних робіт якого набуто до набрання чинності Законом, відповідно до вчинених правочинів, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

принципал — замовник та/або девелопер будівництва, за заявою якого надається банківська гарантія з метою забезпечення виконання зобов'язання принципала та який зазначений у банківській гарантії.

Інші терміни у цьому Порядку вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, Законах України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”, “Про регулювання містобудівної діяльності”, “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, “Про охорону культурної спадщини”, Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 (Офіційний вісник України, 2021 р., № 55, ст. 3401).”;

2) підпункти 3 і 4 пункту 6 викласти в такій редакції:

“3) проходження процедури верифікації відомостей про:

девелопера будівництва;

фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю та їх управителів, інститути спільного інвестування (для пайового фонду — компанії з управління активами), зокрема ті, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, 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 здійснювалося залучення коштів від фізичних та юридичних осіб;

всі майбутні об'єкти нерухомості, які є частинами новоствореного подільного об'єкта незавершеного будівництва:

- майбутні об'єкти нерухомості, які належать замовнику будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- майбутні об'єкти нерухомості, які належать девелоперу будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- майбутні об'єкти нерухомості, які передані у довірчу власність фонду фінансування будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- об'єкти будівництва (їх складові частини), щодо яких наявні права інвестора;

вчинені правочини щодо організації та фінансування будівництва об'єкта;

укладені договори між управителем фонду фінансування будівництва чи управителем фонду операцій з нерухомістю та забудовником щодо передачі управителю в управління на праві довірчої власності об'єктів інвестування;

вчинені правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

осіб, які відповідно до вчинених правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

4) забезпечення надання банківських гарантій на користь бенефіціара (бенефіціарів) за зобов'язанням принципала;”;

3) у підпункті 1 пункту 8 слова “(для об'єктів нового будівництва, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до розроблення проектної документації)” замінити словами “(його складових частин)”;

4) пункти 13 і 14 викласти в такій редакції:

“13. Верифікація відомостей, визначених підпунктом 3 пункту 6 цього Порядку, здійснюється шляхом внесення до електронної системи таких відомостей:

1) замовником/девелопером будівництва — щодо:
замовника;

девелопера будівництва;

фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю та їх управителів, інститутів спільного інвестування (для пайового фонду — компанії з управління активами), зокрема тих, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, 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 здійснювалося залучення коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта;

всіх майбутніх об'єктів нерухомості, які є частинами новоствореного подільного об'єкта незавершеного будівництва:

майбутніх об'єктів нерухомості, які належать замовнику будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

майбутніх об'єктів нерухомості, які належать девелоперу будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

майбутніх об'єктів нерухомості, які передані у довірчу власність фонду фінансування будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (крім обтяження майбутніх об'єктів нерухомості іпотекою на підставі іпотечного договору, визначеного Законом України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”);

об'єктів будівництва (їх складових частин), щодо яких наявні права інвестора;

вчинених правочинів щодо організації та фінансування будівництва об'єкта;

укладених договорів між управителем фонду фінансування будівництва чи управителем фонду операцій з нерухомістю та забудовником щодо передачі управителю в управління на праві довірчої власності об'єктів інвестування; вчинених правочинів, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

осіб, які відповідно до вчинених правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

2) управителями фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування (для пайового фонду — компаніями з управління активами), зокрема тих, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав, емітентами цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, — щодо:

вчинених правочинів, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

об'єктів будівництва (їх складових частин), щодо яких наявні права інвестора;

осіб, які відповідно до вчинених правочинів набувають 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.

Внесені замовником відомості, визначені підпунктом 1 цього пункту, підтверджуються девелопером будівництва в частині відомостей, які стосуються цього девелопера будівництва.

Внесені девелопером будівництва відомості, визначені підпунктом 1 цього пункту, підтверджуються замовником в частині відомостей, які стосуються цього замовника.

Внесені замовником/девелопером будівництва відомості, визначені підпунктом 1 цього пункту, підтверджуються особами, визначеними абзацом першим підпункту 2 цього пункту, в частині відомостей, які стосуються цих осіб.

Відомості підтверджуються шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису через електронний кабінет електронної системи.

14. Банківська гарантія надається за зверненням принципала до банку-гаранта щодо забезпечення виконання зобов'язання за неподільними об'єктами незавершеного будівництва або майбутніми об'єктами нерухомості, щодо яких реєструється спеціальне майнове право такого принципала.

Якщо залучення коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта

здійснюється виключно через фонди фінансування будівництва, що підтверджується даними верифікації відомостей згідно з вимогами пункту 13 цього Порядку, надання банківської гарантії на користь бенефіціара за зобов'язанням принципала не вимагається.

Банківська гарантія надається на строк не менше ніж три роки, але у будь-якому разі не менше одного року із запланованої дати (останній день кварталу, рік) прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, визначеної у проектній документації чи в договорі про організацію та фінансування будівництва об'єкта та розміщеної на веб-сайті принципала. Якщо протягом строку дії гарантії об'єкт будівництва не був прийнятий в експлуатацію, принципал повинен забезпечити продовження строку дії гарантії ще на три роки.

Для вчинення правочинів принципалом щодо таких об'єктів будівництва (їх складових частин) обов'язковою є наявність чинної банківської гарантії. Наявність чинної банківської гарантії перевіряється нотаріусом під час посвідчення правочину щодо відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості.

Грошова сума банківської гарантії на неподільний об'єкт незавершеного будівництва повинна бути не менше 10 відсотків вартості такого об'єкта, що розрахована як добуток загальної площі неподільного об'єкта незавершеного будівництва, помноженої на опосередковану вартість спорудження житла у відповідному регіоні станом на дату видачі банківської гарантії. Грошова сума банківської гарантії на майбутні об'єкти нерухомості повинна бути не менше 10 відсотків вартості всіх майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких за принципалом реєструються спеціальне майнове право, що розрахована як добуток загальної площі цих майбутніх об'єктів нерухомості, помноженої на опосередковану вартість спорудження житла у відповідному регіоні станом на дату видачі банківської гарантії.

Для цілей цього Порядку показник опосередкованої вартості спорудження житла у відповідному регіоні застосовується незалежно від функціонального призначення (житлове, нежитлове) неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості.

Розрахунок суми банківської гарантії здійснює принципал.

Банк-гарант через електронний кабінет вносить до електронної системи банківську гарантію, оформлену у формі електронного документа, підписаного шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису уповноваженого представника банку-гаранта, або засвідчену з накладенням кваліфікованого електронного підпису електронну копію банківської гарантії, оформленої у формі паперового документа.

Відомості про надання банківської гарантії оприлюднюються на порталі електронної системи.

Банк-гарант, який надав гарантію, зобов'язаний у разі зміни її умов відобразити такі зміни шляхом внесення до електронної системи через електронний кабінет інформації та документа про зміни, оформленого у формі електронного документа, підписаного шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису уповноваженого представника банку-гаранта, або засвідченої з накладенням кваліфікованого електронного підпису електронної копії документа, оформленої у формі паперового документа.

Бенефіціар для отримання платежу за банківською гарантією подає банку-гаранту вимогу за банківською гарантією, а також усі документи, передбачені умовами банківської гарантії, зокрема рішення суду, яке набрало законної сили, відповідно до якого бенефіціар був позбавлений спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого надана банківська гарантія, або права власності на такий об'єкт після його прийняття в експлуатацію.

У випадку, якщо до закінчення строку дії банківської гарантії бенефіціаром подано банку-гаранту вимогу за банківською гарантією, за якою відсутнє зазначене рішення суду, яке набрало законної сили, проте судом відкрито провадження у справі та бенефіціаром банку-гаранта надано ухвалу суду про відкриття провадження у справі, принципал зобов'язаний забезпечити надання нової банківської гарантії на користь такого бенефіціара на три роки, що починає свій строк дії з дня, наступного за днем закінчення строку дії банківської гарантії, зазначеної в абзаці третьому цього пункту, та на суму, що дорівнює сумі вимог бенефіціара.

Умовами банківської гарантії передбачається, що до дати надання банківських гарантій на користь усіх бенефіціарів, які до закінчення строку дії банківської гарантії подали банку-гаранту вимогу за банківською гарантією, за якою відсутнє відповідне рішення суду та наявна лише ухвала суду про відкриття провадження у справі, забезпечення за банківською гарантією принципала не повертається.

Розмір платежу за гарантією на користь бенефіціара визначається виходячи із суми сплачених бенефіціаром коштів за договором, на підставі якого у бенефіціара виникло спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, що підтверджується таким договором та документами про сплату коштів.”;

5) у пункті 16:

доповнити пункт після абзацу четвертого новим абзацом такого змісту:

“довірчої власності на ім'я управителя фонду фінансування будівництва чи управителя фонду операцій з нерухомістю як способу забезпечення виконання зобов'язань на майбутні об'єкти нерухомості,

щодо яких відсутні права інвесторів та обтяження речових прав, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (крім обтяження майбутніх об'єктів нерухомості іпотекою на підставі іпотечного договору, визначеного Законом України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”).”.

У зв'язку з цим абзаци п'ятий — сьомий вважати відповідно абзацами шостим — восьмим;

перше речення абзацу шостого після слів “електронної системи” доповнити словами “та підписується шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису замовником, девелопером будівництва та управителем”;

б) підпункт 2 пункту 17 викласти в такій редакції:

“2) на організацію та фінансування будівництва об'єкта поширюються вимоги статті 7 Закону. При цьому діючі договори щодо організації та фінансування будівництва об'єкта (договори про передачу функцій замовника будівництва, договори про спільну діяльність з будівництва, інвестиційні договори тощо) повинні бути приведені у відповідність із статтею 7 Закону в частині визначення істотних умов договору та його нотаріального посвідчення;”.
