

**ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ**  
**до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»**  
**щодо встановлення порядку фінансування об'єктів житлового будівництва**  
**та забезпечення захисту прав інвесторів»**

Зміст положення (норми) чинного акта законодавства	Зміст відповідного положення (норми) проекту акта
<p><b>Стаття 2.</b> Визначення термінів</p> <p>...</p> <p><b>Відсутній</b></p>	<p><b>Стаття 2.</b> Визначення термінів</p> <p>...</p> <p><b>Рахунок умовного зберігання (ескроу) - рахунок, що відкривається банком клієнту на договірній основі для зарахування на рахунок коштів та перерахування їх / видачі коштів готівкою у випадках, передбачених законодавством України, особі (особам), зазначений (зазначеним) клієнтом (бенефіціару або бенефіціарам), або повернення таких коштів клієнту за настання підстав, передбачених договором.</b></p>
<p><b>Стаття 3.</b> Система фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю</p> <p>Системою фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю (далі - система фінансово-кредитних механізмів) за цим Законом є врегульовані цим Законом та договорами дії суб'єктів системи при організації будівництва житла, фінансуванні цього будівництва та здійсненні операцій з нерухомістю.</p> <p>Суб'єктами такої системи є довірителі, управителі, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів ФОН</p>	<p><b>Стаття 3.</b> Система фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю</p> <p>Системою фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю (далі - система фінансово-кредитних механізмів) за цим Законом є врегульовані цим Законом та договорами дії суб'єктів системи при організації будівництва житла, фінансуванні цього будівництва та здійсненні операцій з нерухомістю.</p> <p>Суб'єктами такої системи є довірителі, управителі, забудовники, <b>банки</b>, страхові компанії, емітенти</p>

та власники сертифікатів ФОН. ...	сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН. ...
<p><b>Стаття 9.</b> Укладання договору між управителем та забудовником</p> <p>...</p> <p>Договір між забудовником та управителем ФФБ має обов'язково містити зобов'язання забудовника після закінчення будівництва передати об'єкти інвестування у власність довірителям ФФБ на умовах цього Закону та Правил ФФБ.</p> <p>Договір між забудовником та управителем ФОН може містити застереження про те, що фінансування спорудження цього об'єкта будівництва може здійснюватися з використанням коштів інших фондів, управителем яких може бути сам управитель ФОН або інші фінансові установи.</p> <p>...</p>	<p><b>Стаття 9.</b> Укладання договору між управителем та забудовником</p> <p>...</p> <p><b>Договір між забудовником та управителем ФФБ має обов'язково містити:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>порядок фінансування спорудження об'єкта будівництва за рахунок ФФБ;</b></li> <li>- <b>перелік документів, які надаються забудовником управителю з метою поетапного згідно із графіком фінансування спорудження об'єкта будівництва за рахунок ФФБ;</b></li> <li>- <b>зобов'язання забудовника після закінчення будівництва передати об'єкти інвестування у власність довірителям ФФБ на умовах цього Закону та Правил ФФБ;</b></li> <li>- <b>порядок страхування цивільно-правової відповідальності забудовника на користь установників.</b></li> </ul> <p><b>Використання ФФБ або ФОН може здійснюватися лише для фінансування спорудження відповідного об'єкта будівництва згідно із договором про участь у ФФБ.</b></p> <p>...</p>
<p><b>Стаття 10.</b> Особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника за договором перед управителем фонду</p> <p>Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є</p>	<p><b>Стаття 10.</b> Особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника за договором перед управителем фонду</p> <p><b>Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем фонду, забезпечується страхуванням цивільно-правової відповідальності забудовника та встановленням іпотеки.</b></p>

об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону.

**Предметом страхування цивільно-правової відповідальності забудовника є майнові інтереси, що не суперечать закону і пов'язані з відшкодуванням забудовником заподіяної ним шкоди установнику внаслідок невиконання або несвоєчасного виконання умов договору управителя із забудовником. Вигодонабувачами за договором страхування цивільно-правової відповідальності забудовника є установники. Забудовник має право застрахувати свою цивільно-правову відповідальність як щодо одного установника, так і щодо двох і більше установників.**

**Основні умови та порядок укладення договору страхування цивільно-правової відповідальності забудовника визначається Уповноваженим органом.**

**Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону.**

## **Стаття 11. Створення ФФБ**

...

ФФБ вважається створеним після затвердження управителем Правил ФФБ, укладання договору із забудовником та відкриття рахунків ФФБ. Для кожного ФФБ відкриваються окремі рахунки. ~~Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, а також щодо~~

## **Стаття 11. Створення ФФБ**

...

**ФФБ вважається створеним після затвердження управителем Правил ФФБ, укладання договору із забудовником та відкриття рахунків ФФБ. Для кожного ФФБ відкриваються окремі рахунки: поточний рахунок та рахунок умовного зберігання (ескроу).**

...

~~обсягів залучених управителем ФФБ в управління коштів не встановлюються.~~

...

Управитель, який не є банківською установою, відкриває в обраному ним банку на своє ім'я окремий поточний рахунок, який є рахунком фонду.

Рахунки ФФБ управитель використовує для:  
обліку залучених в управління коштів;  
здійснення розрахунків за операціями з управління ФФБ;  
зберігання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів.

...

Залучені до ФФБ кошти використовуються управителем на умовах договору про участь у ФФБ у порядку, визначеному Правилами ФФБ.

...

**Стаття 14.** Порядок укладання договору про участь у ФФБ

**Управитель, який не є банківською установою, відкриває в обраному ним банку на своє ім'я окремий поточний рахунок та рахунок умовного зберігання (ескроу), які є рахунками ФФБ.**

**Поточний рахунок ФФБ управитель використовує для:  
зберігання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів.**

**Рахунок умовного зберігання ФФБ управитель використовує для:**

- обліку залучених в управління коштів;
- здійснення розрахунків за операціями з управління ФФБ.

**За рахунком умовного зберігання (ескроу) ФФБ виконуються виключно операції із зарахування банком перерахованих від управителя та/або від установника коштів, які за настання підстав, визначених цим Законом та договором рахунку умовного зберігання (ескроу), перераховуються забудовнику у випадках, передбачених цим Законом.**

...

**Залучені до ФФБ кошти використовуються управителем на умовах, передбачених цим Законом, договором про участь у ФФБ у порядку, визначеному Правилами ФФБ.**

...

**Стаття 14.** Порядок укладання договору про участь у ФФБ

<p>...</p> <p>Договір про участь у ФФБ обов'язково має містити:</p> <p>...</p> <p>відомості про об'єкт будівництва із зазначенням його місця розташування та технічних характеристик;</p> <p>запланована дата (місяць і рік) введення об'єкта будівництва в експлуатацію;</p> <p>...</p> <p><b>Відсутня</b></p>	<p>...</p> <p>Договір про участь у ФФБ обов'язково має містити:</p> <p>...</p> <p>відомості про об'єкт будівництва із зазначенням його місця розташування та технічних характеристик;</p> <p><b>порядок, строки та умови (етапи) фінансування створення об'єкта будівництва;</b></p> <p>запланована дата (місяць і рік) введення об'єкта будівництва в експлуатацію;</p> <p>...</p> <p><b>Після укладення договору про участь у ФФБ управитель надає забудовнику відповідну інформацію з метою здійснення останнім страхування цивільно-правової відповідальності. Забудовник протягом п'яти робочих днів з дня отримання від управителя такої інформації зобов'язаний застрахувати свою цивільно-правову відповідальність на користь установника та надати управителю документи, включаючи копію договору страхування, що підтверджують факт здійснення такого страхування. Управитель протягом трьох банківських днів з дня отримання від забудовника документів щодо страхування цивільно-правової відповідальності надає установнику копію договору страхування.</b></p>
<p><b>Стаття 16.</b> Фінансування будівництва з використанням отриманих в управління коштів</p> <p>...</p> <p><b>Відсутня.</b></p>	<p><b>Стаття 16.</b> Фінансування будівництва з використанням отриманих в управління коштів</p> <p>...</p> <p><b>Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ типу А та типу Б, розміщених на рахунку тимчасового зберігання (ескроу), здійснюється поетапно в такому порядку (від суми, зазначеної у договорі про участь у</b></p>

**ФФБ) :**

**30% - перший внесок після укладення договору про участь у ФФБ;**

**40% - після завершення зведення зовнішніх стін об'єкту будівництва;**

**8% - після завершення робіт із встановлення комунікацій та здійснення покрівельних робіт об'єкту будівництва;**

**3% - після встановлення системи опалення об'єкту будівництва;**

**5% - після сантехнічних та електромонтажних робіт на об'єкті будівництва;**

**5% - після завершення внутрішніх робіт та ліфтового обладнання (для багатоповерхових будинків) об'єкту будівництва;**

**3% - після монтажу вікон, входних дверей, внутрішніх комунікацій на об'єкті будівництва;**

**5% - після робіт із обладнання місць загального користування об'єкту будівництва;**

**1% після проведення інших робіт, якщо це передбачено умовами договору між управителем та забудовником.**

**Фінансування кожного наступного етапу будівництва здійснюється після повного закінчення робіт попереднього етапу.**

**З метою фінансування відповідного етапу банк, в якому відкритий рахунок тимчасового зберігання (ескроу) ФФБ, перевіряє наявність у забудовника права на одержання коштів, розміщених на рахунку умовного зберігання (ескроу), у порядку, визначеному нормативно-правовими актами Національного банку України та внутрішніми документами банку.**

**Порядок здійснення операцій із застосуванням рахунку**

**умовного зберігання (ескроу) для ФФБ встановлюється Національним банком України.**

Перелік документів, який забудовник зобов'язаний надати управителю ФФБ для відкриття фінансування об'єкта будівництва, визначається у договорі між забудовником та управителем ФФБ. Серед них обов'язково мають бути копії таких документів, засвідчені забудовником в установленому порядку:

...

Перелік документів, який забудовник зобов'язаний надати управителю ФФБ для відкриття фінансування об'єкта будівництва, визначається у договорі між забудовником та управителем ФФБ. Серед них обов'язково мають бути копії таких документів, засвідчені забудовником в установленому порядку:

...

**копії договорів страхування цивільно-правової відповідальності забудовника**

...

#### **Стаття 25. Створення ФОН**

...

ФОН вважається створеним емітентом після затвердження Правил ФОН, інвестиційної декларації, проспекту емісії сертифікатів ФОН, реєстрації випуску сертифікатів ФОН, відкриття рахунку ФОН та укладення управителем ФОН договору із забудовником у випадках, передбачених цим Законом та Правилами ФОН, оформлення забезпечення виконання зобов'язань забудовника за договором відповідно до вимог статті 10 цього Закону.

...

Для кожного ФОН управитель ФОН відкриває окремий рахунок, який є рахунком ФОН. Управитель ФОН, який не є банківською установою, відкриває рахунок ФОН на своє ім'я в обраному ним банку.

Банк-управитель відкриває рахунок ФОН у своєму балансі.

#### **Стаття 25. Створення ФОН**

...

ФОН вважається створеним емітентом після затвердження Правил ФОН, інвестиційної декларації, проспекту емісії сертифікатів ФОН, реєстрації випуску сертифікатів ФОН, **відкриття ФОН поточного рахунку та рахунку умовного зберігання (ескроу)** та укладення управителем ФОН договору із забудовником у випадках, передбачених цим Законом та Правилами ФОН, оформлення забезпечення виконання зобов'язань забудовника за договором відповідно до вимог статті 10 цього Закону.

...

Для кожного ФОН управитель ФОН відкриває **окремий поточний рахунок та рахунок умовного зберігання (ескроу), які є рахунками ФОН**. Управитель ФОН, який не є банківською установою, відкриває рахунки ФОН на своє ім'я в обраному ним банку.

	Банк-управитель відкриває рахунки ФОН у своєму балансі.
<p><b>Стаття 32.</b> Використання коштів, залучених від розміщення сертифікатів ФОН, на фінансування будівництва</p> <p>На умовах договору із забудовником, управитель ФОН спрямовує кошти, залучені шляхом розміщення сертифікатів ФОН, на фінансування будівництва в порядку, визначеному Правилами ФОН.</p> <p><b>Відсутня</b></p> <p>...</p>	<p><b>Стаття 32.</b> Використання коштів, залучених від розміщення сертифікатів ФОН, на фінансування будівництва</p> <p>На умовах договору із забудовником, управитель ФОН спрямовує кошти, залучені шляхом розміщення сертифікатів ФОН, на фінансування будівництва в порядку, визначеному Правилами ФОН та цим Законом.</p> <p><b>Фінансування будівництва за рахунок коштів, залучених від розміщення сертифікатів ФОН та розміщених на рахунку тимчасового зберігання (ескроу), здійснюється поетапно в такому порядку (від суми договору про придбання сертифікатів ФОН, укладеного між управителем та власником сертифікатів ФОН) :</b></p> <p><b>30% - перший внесок після укладення договору про придбання сертифікатів ФОН;</b></p> <p><b>40% - після завершення зведення зовнішніх стін об'єкту будівництва;</b></p> <p><b>8% - після завершення робіт із встановлення комунікацій та здійснення покрівельних робіт об'єкту будівництва;</b></p> <p><b>3% - після встановлення системи опалення об'єкту будівництва;</b></p> <p><b>5% - після сантехнічних та електромонтажних робіт на об'єкті будівництва;</b></p> <p><b>5% - після завершення внутрішніх робіт та ліфтового обладнання (для багатоповерхових будинків) об'єкту будівництва;</b></p> <p><b>3% - після монтажу вікон, входних дверей, внутрішніх комунікацій на об'єкті будівництва;</b></p> <p><b>5% - після робіт із обладнання місць загального користування об'єкту будівництва;</b></p>



**1% після проведення інших робіт, якщо це передбачено умовами договору між управителем та забудовником.**

**Фінансування кожного наступного етапу будівництва здійснюється після повного закінчення робіт попереднього етапу.**

**З метою фінансування відповідного етапу банк, в якому відкритий рахунок тимчасового зберігання (ескроу) ФОН, перевіряє наявність у забудовника права на одержання коштів, розміщених на рахунку умовного зберігання (ескроу), у порядку, визначеному нормативно-правовими актами Національного банку України та внутрішніми документами банку.**

**Порядок здійснення операцій із застосуванням рахунку умовного зберігання (ескроу) для ФОН встановлюється Національним банком України.**

...

#### **ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

**1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.**

**2. Відносини щодо залучення коштів в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління ними регулюються цим Законом та іншими законодавчими актами України в частині, що не суперечать цьому Закону.**

**3. До приведення інших законодавчих актів України у відповідність із нормами цього Закону вони діють у частині, що не суперечить цьому Закону.**

**4. Кабінету Міністрів України у двомісячний термін з**

**дня набрання чинності цим Законом:**

**підготувати та подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо приведення законодавчих актів України у відповідність із цим Законом;**

**привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;**

**забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.**

**5. Національному банку України у двомісячний термін з дня набрання чинності цим Законом привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом.**

**6. Спеціально уповноваженому центральному органу виконавчої влади з питань будівництва та архітектури забезпечити контроль за виконанням забудовниками та управителями цього Закону.**

**Народний депутат України**

**О.А. Дубінський  
(посвідчення № 300)**



СЕДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: Дубінський Олександр Анатолійович  
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000000097D2D00CE2B7D00  
Дійсний до: 24.12.2021 0:00:00

Апарат Верховної Ради України  
№ 300д9/2-2020/188957 від 21.10.2020



239276