



АПАРАТ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Головне науково-експертне управління

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.:255-40-25, 255-45-01; факс: 255-41-86

До реєстр. № 5091 від 17.02.2021
Народні депутати України
О. Шуляк та інші

ВИСНОВОК

на проект Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»

Як вказано у преамбулі проекту, «цей Закон визначає особливості, пов'язані з цивільним оборотом об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано з дати набрання чинності цим Законом (якщо законом не визначено інше), та спрямований на гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості». Для цього у проекті пропонується: визначити умови, за яких об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості можуть бути об'єктами цивільних прав; встановити особливості інвестування та фінансування об'єктів, що споруджуються; передбачити особливості договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта; запровадити механізм державної реєстрації прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості тощо. У проекті також вносяться зміни, які впливають з нього, до Земельного кодексу України (далі – ЗК), Цивільного кодексу України (далі – ЦК), Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК), Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПК), Кодексу адміністративного судочинства України (далі – КАС), законів України «Про інвестиційну діяльність», «Про заставу», «Про нотаріат», «Про рекламу», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про архітектурну діяльність», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» тощо.

На думку суб'єктів права законодавчої ініціативи, прийняття проекту дозволить, зокрема «створити механізми 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); спростити порядок надання адміністративних послуг з державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, щодо яких до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно внесено запис про спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва та

майбутній об'єкт нерухомості; запобігти зміні технічних характеристик об'єкта (поверховості, функціонального призначення об'єкта будівництва, технічних поверхів, горищ, підвалів тощо) без згоди осіб, які придбали приміщення в об'єкті будівництва; забезпечити належну охорону об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, права на які зареєстровано за спадкодавцем в Державному реєстрі прав на нерухоме майно, та які входять до складу спадщини» (п. 6 пояснювальної записки до проекту).

Проект на момент підготовки висновку не включений до Плану законопроектної роботи Верховної Ради України на 2021 рік, затвердженого постановою Верховної Ради України від 02.02.2021 № 1165-IX. Проект також не був включений до Плану законопроектної роботи Верховної Ради України на 2020 рік, затвердженого постановою Верховної Ради України від 16.06.2020 № 689-IX.

Головне управління, розглянувши проект у стислий термін, вважає за доцільне висловити щодо його змісту такі зауваження та пропозиції.

І. Загального змісту

1.1. Щодо поняття «спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»

Одна з головних ідей проекту полягає у запровадженні в ньому поняття «спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості» (далі – «спеціальне майнове право»), під яким розуміється «різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, яке полягає в *володінні і розпорядженні* таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, та припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, але не раніше державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна» (п. 10 ч. 1 ст. 1 проекту Закону). Проте з вказаного визначення залишається незрозумілим, в чому саме полягає «спеціальний» характер майнового права, зокрема, на «об'єкт незавершеного будівництва» і чим воно відрізняється від «звичайного» майнового права на такий об'єкт. Крім цього, нагадаємо, що згідно зі ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» «майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги».

При цьому, специфіка вказаного «спеціального майнового права» полягає не тільки в його об'єктах, якими є «об'єкт незавершеного будівництва – подільний на неподільний об'єкт незавершеного будівництва» (п. 8 ч. 1 ст. 1 проекту Закону) та «майбутній об'єкт нерухомості – складова

частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, крім допоміжних приміщень, машиномісце, тощо» (п. 6 ч. 1 ст. 1 проекту), але й тому, що воно підлягає реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на тих же підставах як і речове право (ч. 3 ст. 4 проекту). Проте варто звернути увагу, що у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» вже передбачена державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, обтяжень такого права, яка проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта (абз. 2 ч. 1 його ст. 1). Вважаємо, що за цих умов запровадження щодо об'єктів незавершеного будівництва ще і реєстрації спеціального майнового права виглядає дискусійним.

Водночас слід врахувати, що застосування «спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості» не кореспондується з положеннями Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», у якому право на майбутній об'єкт нерухомості розглядається як право вимоги особи, яка є установником управління, на вимірні одиниці об'єктів інвестування, при цьому, це право вимоги належить до зобов'язальних прав (зокрема, право вимоги на вимірні одиниці об'єктів інвестування передбачено у абзацах 5, 10, 15, 17, 18, 19 ч. 1 ст. 2, абз. 11 ч. 1 ст. 13, ч. ч. 2, 3 ст. 15 цього Закону). При цьому, з проекту залишається незрозумілим, чи замінюється вказане право вимоги речовим «спеціальним майновим правом», чи вони діють одночасно.

Звертаємо увагу, що «речовим визнається право, яке забезпечує задоволення інтересів уповноваженої особи способом безпосереднього впливу на річ без сприяння інших осіб; воно дає суб'єктові безпосереднє панування над річчю»¹. Речові права мають абсолютний характер. Водночас у зобов'язальних правовідносинах правомочний суб'єкт має право вимагати від зобов'язаної особи передачі майна, виконання робіт, надання послуг тощо. У зобов'язальних відносинах майно та майнові права знаходяться у пануванні боржника, а не правомочного суб'єкта-кредитора, тому зобов'язальні права мають відносний характер. У речових правовідносинах правомочний суб'єкт власними діями з реалізації своїх прав безпосередньо, без сприяння зобов'язаних осіб задовольняє свої інтереси за рахунок речі. А особа, яка має зобов'язальне право вимоги, може задовольнити ці вимоги лише через дії зобов'язаної особи щодо виконання її обов'язків. Таким чином, на наш погляд, майнові права інших осіб на «майбутні об'єкти нерухомості», зміст яких полягає у праві вимоги побудувати об'єкт житлового будівництва та передати права власності

¹ - Цивільний кодекс України. Постатейний коментар у двох частинах. Частина 1. Керівники авторського колективу та відповідальні редактори про. А.С. Довгерт, проф. Н.С. Кузнецова – Київ, Юстиніан, 2005 – с. 517

на квартири чи нежитлові об'єкти від забудовника (через ФФБ тощо) до замовника, навряд чи доцільно замінювати речовим «спеціальним майновим правом».

1.2. Щодо поняття «майбутній об'єкт нерухомості» та характеру прав на нього

Як випливає з визначення вказаного терміну у п. 6 ч. 1 ст. 1 проекту, «майбутній об'єкт нерухомості» з'являється як річ по мірі спорудження будівлі, на відміну від «спеціального майнового права» на нього, яке виникає одразу «після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, та припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, але не раніше державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна» (п. 10 ч. 1 ст. 1 проекту). Зазначимо, що в разі, якщо «спеціальне майнове право» на майбутній об'єкт нерухомості реєструвати як речове право, а, отже, визнавати речовим правом, то його об'єктом має бути річ. Відповідно до ст. 179 ЦК річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права і обов'язки. Таким чином, у проекті фактично йдеться про визнання нематеріальних об'єктів, а саме «майбутніх об'єктів нерухомості», речами, що не узгоджується відповідним положенням ЦК. Державна реєстрація «спеціального майнового права» не пов'язується з переробкою матеріалів, обладнання, використаних в процесі будівництва цих об'єктів (які є окремими речами), у якісно новий об'єкт цивільних прав – об'єкт нерухомості. Тобто, те, що у проекті розглядається як майбутній об'єкт нерухомості, з'являється з будівельних матеріалів лише у ході будівництва, а на початкових його етапах такого об'єкта як самостійного взагалі не існує у реальності, є лише матеріали та обладнання для його створення та намір забудовника його створити з цього. Перетворення матеріалів в окремий об'єкт нерухомості як самостійний об'єкт права власності відбувається в момент, коли вони внаслідок будівництва як виготовлення такого об'єкта отримують характерні ознаки об'єкта нерухомості як самостійної речі - об'єкта, розташованого на земельній ділянці, переміщення якого є неможливим без його знецінення та зміни призначення (ст. 181 ЦК). Саме тому зазначені об'єкти не можуть бути визнані річчю, оскільки, зокрема, матеріали для будівництва об'єкта нерухомості до його створення, як такого, є окремими об'єктами права власності.

Це підтверджується й ч. 1 ст. 2 проекту, відповідно до якої до завершення будівництва об'єкта нерухомого майна (створення майна) об'єктами цивільних прав є матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі такого будівництва (створення майна), за винятком випадків, зазначених у цій статті (проте із подальшого тексту статті важно зрозуміти, про які саме випадки йдеться, коли матеріали та обладнання тощо, які були використані в процесі такого будівництва, не є об'єктами цивільних прав). Отже, майбутній об'єкт нерухомості створюється із будівельних матеріалів, які використовуються для його спорудження, стають частиною нової речі і утворюють новий об'єкт

цивільних прав. При цьому, будівельні матеріали перестають існувати в своєму первісному стані, входять до складу нової речі й стають окремим новим об'єктом цивільних прав – об'єктом нерухомості, який набуває відповідних характеристик згідно зі ст. 181 ЦК.

Це зауваження також стосується відповідних змін, які пропонується внести до ЦК (зміни до ст. ст. 575, 577 – щодо застави майбутнього об'єкту нерухомості, ст. 1029 – договору управління таким об'єктом тощо).

Вищезазначене дозволяє зробити висновок, що, оскільки такі об'єкти не можуть бути визнані речами, то відповідно на них не можуть бути зареєстровані речові права. Це підтверджується і судовою практикою, згідно з якою у договорах купівлі-продажу майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості йдеться про *право на набуття права власності, а не про саме право власності на нерухоме майно* (наприклад, постанови Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 18.11.2015 (справа № 6-185цс15) та від 02.12. 2015 (справа №6-1502цс15). При цьому, Верховний Суд України підкреслив, що повна сплата вартості об'єкта будівництва є «вчиненням дій, спрямованих на виникнення правових передумов, необхідних і достатніх для набуття права вимоги переходу права власності на об'єкт будівництва або для набуття майнових прав на цей об'єкт».

Слід також звернути увагу на неузгодженість вказаних положень проекту з положеннями ч. 3 ст. 331 ЦК, згідно з якою до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Виходячи із зазначеного положення, майбутній об'єкт нерухомості за своєю правовою природою є сукупністю будівельних матеріалів, які є майном, що належить забудовнику (особі, яка на законних підставах здійснює відповідне будівництво). Відповідне підтверджене у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 18.12.2019 (справа № 916/633/19).

Варто зауважити, що на певних етапах будівництва «майбутній об'єкт нерухомості» є «об'єктом незавершеного будівництва», тобто, у одного і того ж майна по суті два різні правові режими, що може суттєво ускладнити реалізацію відповідних положень.

II. Щодо окремих положень проекту

1. Зазначимо, що віднесення до «девелопера будівництва» фізичної особи-підприємця (п. 5 ч. 1 ст. 1 проекту) у всіх випадках не враховує того, що згідно зі ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» залучення коштів здійснює управитель, який є фінансовою установою. При цьому, у ч. 1 ст. 2 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» зазначається, що фінансовою установою може бути лише юридична особа. Це зауваження також стосується ч. 1 ст. 5 проекту.

Крім цього, слід звернути увагу, що у ч. 1 ст. 7 проекту «девелопер будівництва» розглядається як його замовник, що не відповідає визначенню

змісту терміну «девелопер будівництва» у п. 5 ч. 1 ст. 1 проекту як особи «яка на підставі *договору із замовником будівництва* забезпечує організацію будівництва та фінансування будівництва об'єкта...».

2. У проекті пропонується надати «неподільному об'єкту незавершеного будівництва», «подільному об'єкту незавершеного будівництва», «майбутньому об'єкту нерухомості» статус об'єкта цивільних прав, причому за умови державної реєстрації «спеціального майнового права» на них (ч. ч. 2, 3, 4 ст. 2 проекту, зміни до ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» тощо). Звертаємо увагу, що ЦК як основний законодавчий акт у сфері цивільного права, у ст. 177 не встановлює жодних вимог до визнання об'єктами цивільних прав речей, майна, майнових прав, результатів робіт, послуг тощо. На наш погляд, враховуючи, що об'єкти незавершеного будівництва є речами, вони і так визнаються об'єктами цивільних прав без спеціального зазначення про це в проекті. Щодо «майбутнього об'єкта нерухомості», то, оскільки його не існує в реальності (до його перетворення в об'єкт незавершеного будівництва), об'єктом цивільних прав щодо нього можуть бути лише відповідні права на нього.

3. Однією з новел проекту є проведення окремих реєстраційних дій автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно без участі державного реєстратора (ст. 16 проекту, зміни до ч. 5 ст. 3, ч. 3 ст. 10, нова ст. 27-2, нова ст. 27-3 Закону, зміни до ч. 6 ст. 36, ч. 3 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»). Проте порядок такої автоматичної реєстрації у проекті не визначений, як не визначені в ньому питання контролю за достовірністю відповідної інформації, виправленню можливих помилок тощо, що може ускладнити реалізацію відповідних положень.

4. Положення проекту, що стосуються механізмів фінансування будівництва, управління новостворюваним майном, операцій з профінансованими об'єктами майнових прав (ст. ст. 5, 7, 9 -19) спрямовані на врегулювання тих же самих відносин, що й Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». На наш погляд, такий підхід з точки зору правозастосування та юридичної техніки виглядає дискусійним.

Крім того, звертаємо увагу на неузгодженості між текстом проекту та змінами до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Наприклад, у змінах до п. 14 ч. 2 ст. 21 Закону застосовується така юридична конструкція, як «обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довіритель, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості за договором про участь у ФФБ» (ст. 12, ч. 9 ст. 13, ч. 6 ст. 36, ч. 7 ст. 37). Така ж сама конструкція застосовується також у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (зміни до п. 4 ч. 1 ст. 4).

Проте, як впливає з тексту проекту, єдиним речовим правом установників управління - довіритель ФФБ у даному випадку може вважатися лише

«спеціальне майнове право». Це право виникає з моменту його державної реєстрації (ч. 3 ст. 4 проекту). Водночас у змінах до ст. 12 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» державна реєстрація «спеціального майнового права» забезпечується тільки на ім'я довірительів, які повністю сплатили вартість закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ. За довірительями, що сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості за договором про участь у ФФБ, «спеціальне майнове право» не реєструється, а, отже, й не виникає.

III. Щодо внесення змін до інших законодавчих актів

1. Звертаємо увагу, що ряд змін, які пропонується у проекті до інших законів, зокрема, до ЦК (зміни до ст. 354 «Права житлово-будівельного (житлового) кооперативу та їх членів на квартиру в будинку кооперативу» щодо визначення спільного майна будинку кооперативу, ГПК (зміни до його ст. 327 «Звернення судових рішень до виконання», де визначаються підстави для виконання уповноваженими органами містобудування та архітектури, органами державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду судового рішення, що набрало законної сили та стосується скасування, анулювання тощо документа/дії, що створений/здійснена за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва), відповідні зміни до ст. 431 ЦПК, законів України «Про кооперацію» (зміни до його ст. 6 «Права членів кооперативу» щодо неможливості звуження прав учасників (членів) кооперативу та його статутних органів, визначених законом, установчими документами кооперативу, рішеннями його статутних органів чи правочинами між кооперативом та його учасниками (членами) тощо, не належать до предмету проекту, яким, згідно з його назвою визначено гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому. Вважаємо, що питання, яких стосуються вказані пропозиції, доцільніше вирішувати в окремому законопроекті.

2. Щодо змін до ЗК

Згідно з новою редакцією ч. 2 ст. 120 ЗК «у випадку набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, об'єкт незавершеного будівництва, які розміщені на земельній ділянці, що перебуває в користуванні у попереднього власника вказаного нерухомого майна, до набувача нерухомого майна переходить відповідне право користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт нерухомого майна, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника такого об'єкта нерухомого майна. *Волевиявлення орендодавця (власника земельної ділянки) та внесення змін до договору щодо користування земельною ділянкою із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагаються*». Проте зазначене не узгоджується з ч. 1 ст. 513 ЦК, згідно з якою «правочин щодо заміни кредитора у зобов'язанні вчиняється у такій самій формі, що і правочин, на підставі якого

виникло зобов'язання, право вимоги за яким передається новому кредиторіві», а також з ч. 1 ст. 521 ЦК, згідно з якою «форма правочину щодо заміни боржника у зобов'язанні визначається відповідно до положень статті 513 цього Кодексу».

3. Щодо змін до КАС

Відповідно до абз. 2 ч. 2 ст. 373 КАС (у редакції проекту) «підставою для виконання уповноваженими органами містобудування та архітектури, органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, органами державного архітектурно-будівельного контролю судового рішення, що набрало законної сили та стосується скасування, анулювання тощо документа/дії, що створений/здійснена за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, є його примірник в електронній формі, надісланий такому органу шляхом електронної інформаційної взаємодії між Єдиним державним реєстром судових рішень та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, спільно з Державною судовою адміністрацією України».

Одночасно поданим законопроектом шляхом внесення змін до п. 4 ч. 1 ст. 322, п. 4 ч. 1 ст. 356 КАС пропонується визначити, що обов'язковою складовою резолютивної частини постанови суду апеляційної інстанції, а також суду касаційної інстанції є відмітка про звернення постанови до виконання відповідно до ч. 2 ст. 373 цього Кодексу – для постанов, визначених ч. 2 ст. 373 цього Кодексу. На наш погляд, запропоновані у проекті зміни є зайвими, а відтак доцільність їх внесення відсутня з огляду на таке.

Виконавчими документами в адміністративному процесі є: 1) ухвала суду (у випадках, визначених ст. ст. 117, 147, 149, 191 КАС), 2) виконавчий лист (див. ч. 3 ст. 373 КАС). Відповідно до ч. 1 ст. 373 КАС виконання судового рішення здійснюється на підставі виконавчого листа, виданого судом, який розглядав справу як суд першої інстанції. Виконавчі листи викладаються в електронній формі з використанням Єдиної судової інформаційно-телекомунікаційної системи шляхом заповнення відповідних форм процесуальних документів, передбачених Положенням про Єдину судову інформаційно-телекомунікаційну систему, і підписуються електронним цифровим підписом судді (в разі колегіального розгляду - електронними цифровими підписами всіх суддів, які входять до складу колегії).

Наразі ст. 373 КАС встановлює одну спеціальну норму щодо ч. 1 ст. 373 КАС. Вона стосується підстави для виконання суб'єктом державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань судового рішення, що набрало законної сили (див. абз. 1 ч. 2 ст. 373 КАС). У разі прийняття запропонованих проектом змін КАС буде доповнений ще однією спеціальною нормою, яка стосується підстави для виконання уповноваженими органами містобудування та архітектури, органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, органами державного архітектурно-будівельного контролю судового рішення, що набрало

законної сили (абз. 2 ч. 2 ст. 373 КАСУ в редакції проекту).

При цьому, слід зауважити, що наявність спеціальної норми щодо підстави для виконання суб'єктами, визначеними в ч. 2 ст. 373 КАСУ, судового рішення, що набрало законної сили, не змінює зміст виконавчого листа та не потребує відображення додаткової інформації в резолютивній частині постанови суду касаційної інстанції.

Крім того, на порушення вимог п. 1 ч. 1 ст. 91 Регламенту Верховної Ради України, в пояснювальній записці до проекту обґрунтування пропонувань до КАСУ змін відсутні.

Підлягає уточненню перелік категорій справ, про рішення в яких йдеться в абз. 2 ч. 2 ст. 373 КАС (в редакції проекту). Адже, на наш погляд, наведення неповного переліку таких справ передбачає можливість довільного тлумачення, чим порушується такий елемент конституційного принципу верховенства права як принцип юридичної визначеності (див. Рішення Конституційного Суду України від 28.08.2020 № 10-р/2020).

4. Щодо змін до Закону України «Про ринки капіталу»

Згідно з змінами до ч. 2 ст. 13 цього Закону встановлюється, що «істотною умовою договору купівлі-продажу цільових корпоративних облігацій є обов'язок емітента одночасно з цим договором укласти з покупцем цільових корпоративних облігацій договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»».

Проте, при цьому, не враховується, що цільові облігації є цінними паперами, а об'єкт незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості в даному випадку виступають як засіб забезпечення облігацій. Зокрема, згідно з ч. 1 ст. 7 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» «облігація - цінний папір, що посвідчує внесення його першим власником коштів, визначає відносини позики між власником облігації та емітентом, підтверджує зобов'язання емітента повернути власникові облігації її номінальну вартість у передбачений проспектом або рішенням про емісію цінних паперів (для державних облігацій України - умовами їх розміщення) строк та виплатити доход за облігацією, якщо інше не передбачено проспектом або рішенням про емісію цінних паперів (для державних облігацій України - умовами їх розміщення)». При цьому, цільові облігації визначаються як облігації, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі товарів та/або надання послуг відповідно до вимог, встановлених проспектом або рішенням про емісію цінних паперів (для державних облігацій України - умовами їх розміщення), а також шляхом сплати коштів власнику таких облігацій у випадках та порядку, передбачених проспектом або рішенням про емісію цінних паперів, облігацій (для державних України - умовами їх розміщення) (абз. 2 ч. 2 ст. 7 цього Закону). Згідно з ч. 5 вказаної статті погашення цільових облігацій здійснюється шляхом передачі товарів та/або надання послуг, а також

сплати коштів власнику таких облігацій у випадках та порядку, передбачених проспектом або рішенням про емісію цінних паперів (для державних облігацій України - умовами їх розміщення), тобто, передача майбутнього об'єкта нерухомості власнику облігації має здійснюватися у ході погашення облігації.

5. Щодо змін до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

Дискусійною, на нашу думку, є пропозиція щодо включення майбутніх об'єктів нерухомості в абз. 2 ч. 2 ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (у редакції Закону) до майна, яке може оцінюватися. Слід зауважити, що відповідно до ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінка майна проводиться на дату оцінки та із застосуванням оціночних процедур, визначених нормативно-правовими актами з оцінки майна. Таким чином, під час проведення оцінки майбутнього об'єкта нерухомості станом на дату оцінки не існуватиме, а, отже, оцінювач навряд чи зможе здійснити його оцінку.

Вищенаведене також не корелюється з положенням зазначеного Закону, відповідно до якого майном, яке може оцінюватися є об'єкти в матеріальній формі, а майбутній об'єкт нерухомості фізично не існуватиме на дату оцінки.

6. Щодо змін до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» (далі – Декрет)

Стосовно пропозиції нового пп. «х» п. 3 ст. 3 Декрету встановити ставку державного мита за посвідчення договорів відчуження об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості у розмірі не більше 1 мінімальної заробітної плати, зауважимо, що, по-перше, у Декреті ставки державного мита прив'язані, зокрема, до неоподаткованого мінімуму доходів громадян, у зв'язку із чим, необхідним є дотримання єдиного підходу до викладення законодавчих положень у тексті Декрету, а, по-друге, у супровідних до проекту документах відсутнє належне обґрунтування пропонованого розміру державного мита.

Принагідно звертаємо увагу на те, що, наприклад, відповідно до пп. «а» цього ж пункту державне мито за посвідчення договорів відчуження об'єктів нерухомого майна, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження, встановлено у розмірі 1% суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян.

7. Щодо змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі у цьому пункті – Закон).

У нових абзацах 2, 4 ч. 2 ст. 34 Закону пропонується встановити відповідно, що «за державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі заяви про державну реєстрацію права, поданій в

паперовій формі або електронній формі, справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 мінімальної заробітної плати за кожний майбутній об'єкт нерухомості», а «за державну реєстрацію права довірчої власності на отриманий в управління об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості справляється адміністративний збір у розмірі 0,01 прожиткового мінімуму для працездатних осіб», що, на наш погляд, потребує належного обґрунтування, оскільки не сприяє належній уніфікації законодавчих положень.

8. Щодо змін до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» (далі у цьому пункті – Закон)

Насамперед, варто вказати, що зазначені зміни не стосуються предмету проекту, а щодо їх змісту варто зазначити таке.

8.1. Відповідно до абз. 3 оновленої ч. 3 ст. 9 Закону «атестаційна комісія не допускає до проходження професійної атестації особу в разі наявності інформації про невідповідність вимогам законодавства складених такою особою двох енергетичних сертифікатів та/або звітів про результати обстеження інженерних систем, що надійшла за результатами проведеного відповідно до статті 14 цього Закону моніторингу таких сертифікатів та/або звітів».

Наведений припис, на наш погляд, потребує певного коригування, оскільки із запропонованої редакції складається враження про можливість проведення обстеження інженерних систем та видачі енергетичних сертифікатів особою, яка не проходила професійну атестацію взагалі.

У цьому контексті звертаємо увагу на п. 22 Порядку проведення професійної атестації осіб, які мають намір провадити діяльність із сертифікації енергетичної ефективності та обстеження інженерних систем, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.07.2018 № 605, за яким атестаційна комісія приймає рішення про анулювання кваліфікаційного атестата фахівця з аудиту енергетичної ефективності будівель чи фахівця з обстеження інженерних систем будівель або відмовляє у видачі кваліфікаційного атестата під час проведення професійної атестації, яку проходить особа після закінчення строку дії кваліфікаційного атестата, в разі наявності інформації про невідповідність вимогам законодавства складених таким фахівцем енергетичних сертифікатів та/або звітів про результати обстеження інженерних систем будівель, що надійшла за результатами проведеного відповідно до ст. 14 Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» моніторингу таких сертифікатів та/або звітів.

8.2. Згідно з абз. 8 оновленої ч. 3 ст. 9 Закону особи, які пройшли професійну атестацію, набувають права на провадження діяльності із сертифікації енергетичної ефективності та обстеження інженерних систем з дня внесення до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва запису про кваліфікаційний сертифікат. Оскільки положення вказаного абзацу регулюють також питання анулювання кваліфікаційного атестата енергоаудитора чи фахівця з обстеження інженерних систем, на наш погляд, аналогічний механізм втрати чинності варто визначити і щодо анульованого кваліфікаційного атестата.

Наразі положення абз. 8 ч. 3 ст. 9 Закону встановлюють лише п'ятиденний строк внесення змін до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

8.3. В абз. 8 оновленої ч. 1 ст. 14 Закону зазначається, що у разі повторного порушення енергоаудитором вимог законодавства центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сферах ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, надсилає відповідну інформацію з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва атестаційній комісії для прийняття рішення відповідно до вимог цього Закону.

На нашу думку, з метою дотримання принципу юридичної визначеності правової норми, а також для уникнення можливості неоднозначного тлумачення вищезазначений абз. 8 ч. 1 ст. 14 Закону необхідно привести у відповідність з положеннями оновленого абз. 5 оновленої ч. 3 ст. 9 Закону, де зазначається, що атестаційна комісія протягом десяти робочих днів приймає рішення про анулювання кваліфікаційного атестата енергоаудитора чи фахівця з обстеження інженерних систем з дня надходження інформації про невідповідність вимогам законодавства складених енергоаудитором або фахівцем з обстеження інженерних систем двох енергетичних сертифікатів та/або звітів про результати обстеження інженерних систем.

9. Щодо змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі у цьому пункті – Закон)

Пункт 4 ч. 5 ст. 26 Закону пропонується викласти в новій редакції, згідно з якою одним із етапів проектування та будівництва об'єктів визнається «отримання права та виконання підготовчих та будівельних робіт». Не заперечуючи щодо цього, звертаємо увагу, що для його запровадження доречніше доповнити вказану частину ст. 26 Закону новим пунктом, оскільки при викладенні п. 4 ч. 5 ст. 26 Закону у новій редакції зникає такий етап проектування та будівництва об'єктів як «виконання підготовчих та будівельних робіт», що навряд чи може бути визнано обґрунтованим.

Керівник Головного управління

С. Тихонюк

Вик.: О. Куціпак, Е. Вальковський, М. Муравська, І. Кунець, В. Грицак, І. Кругул, А. Мних



ЕАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: ТИХОНЮК СВІТЛАНА АНДРІЇВНА
Сертифікат: 2B6C7DF9A3891DA104000008BF77900E1514902
Дійсний до: 28.05.2022 23:59:59

Апарат Верховної Ради України
№ 16/03-2021/177885 від 01.06.2021



527142