



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 13 червня 2023 р. № 596

Київ

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

Відповідно до абзацу четвертого частини другої статті 21 Закону України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” Кабінет Міністрів України **постановляє:**

1. Затвердити Порядок 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, що додається.

2. Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.



Прем’єр-міністр України

Д. ШМИГАЛЬ

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 13 червня 2023 р. № 596

ПОРЯДОК

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

1. Цей Порядок визначає умови, механізм та особливості поширення дії Закону України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” (далі — Закон) 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 Законом (далі — об’єкти будівництва (їх складові частини)).

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) — це 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;

право інвестора — це 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 укладених правочинів, які передбачають право на отримання об’єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта.

Інші терміни у цьому Порядку вживаються у значенні, наведеному у Цивільному кодексі України, Законах України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”, “Про регулювання містобудівної діяльності”, “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).

3. Відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про право інвестора мають інформаційний характер та відображаються лише станом на дату державної реєстрації права інвестора вперше. Подальший перехід права інвестора не підлягає державній реєстрації. Правочини щодо об'єктів будівництва (його складових частин), щодо яких зареєстровано право інвестора, вчиняються з урахуванням пункту 7 статті 21 Закону. Право інвестора не надає пріоритет особі у разі виникнення спорів щодо майнових прав.

4. Дія цього Порядку поширюється на об'єкти будівництва та їх складові частини, щодо яких фінансування (інвестування) здійснювалося виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, у тому числі ті, які здійснювали залучення коштів з використанням форвардних контрактів та деривативів, юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав (у тому числі з використанням форвардних контрактів та деривативів), а також шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, за умови, якщо замовниками таких об'єктів є:

1) у разі нового будівництва:

фізичні або юридичні особи, які є власниками земельної ділянки, відомості про кадастровий номер щодо якої внесено до Державного земельного кадастру, відомості про державну реєстрацію права власності щодо якої внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також відсутні відомості про обтяження речових прав на таку земельну ділянку, а у разі обтяження речових прав щодо такої земельної ділянки, будинку, будівлі або споруди іпотекою — наявність відомостей про згоду іпотекодержателя на проведення будівельних робіт;

фізичні або юридичні особи, які є користувачами земельної ділянки/ділянок, якій/яким присвоєно кадастровий номер і відомості про державну реєстрацію права власності/користування на яку/які внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та на яку/які відсутні обтяження речових прав;

2) у разі виконання будівельних робіт з реконструкції, капітального ремонту об'єкта будівництва:

фізичні або юридичні особи, які є власниками об'єкта будівництва (у разі виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаменту будівлі, споруди у плані);

юридична особа, якій об'єкт будівництва належить на праві господарського відання чи оперативного управління (у разі виконання

будівельних робіт на об'єкті будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаменту будівлі, споруди у плані);

юридична особа, якій об'єкт будівництва належить на праві господарського відання чи оперативного управління та яка є власником/користувачем земельної ділянки (у разі виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва із зміною зовнішніх геометричних розмірів фундаменту будівлі, споруди у плані);

фізична або юридична особа, яка є власником об'єкта будівництва та власником/користувачем земельної ділянки (у разі виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва із зміною зовнішніх геометричних розмірів фундаменту будівлі, споруди у плані);

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель багатоквартирного будинку чи житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснює утримання відповідного будинку, на підставі рішення співвласників багатоквартирного будинку, прийнятого відповідно до Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (у тому числі рішення загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, прийняте відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку") (у разі виконання будівельних робіт щодо відповідного багатоквартирного будинку).

Дія цього Порядку не поширюється на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, об'єкти будівництва, які мають статус пам'ятки культурної спадщини або щойно виявленого об'єкта культурної спадщини.

5. Створення, перегляд, надіслання, прийняття, збирання, внесення, завантаження, накопичення, обробка, використання, розгляд, зберігання, захист, облік та надання відомостей (даних), які становлять предмет правового регулювання цього Порядку, та електронна інформаційна взаємодія між електронною системою та іншими інформаційними електронними системами здійснюються відповідно до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681, з урахуванням особливостей, передбачених цим Порядком.

6. Рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини приймається замовником у разі вчинення таких дій:

1) актуалізації даних в електронній системі про:

містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі — містобудівні умови та обмеження) (або зазначення підстави, за якої будівництво об'єктів може здійснюватися за відсутності містобудівних умов та обмежень);

технічні умови (для об'єктів, будівництво яких може здійснюватися за відсутності технічних умов (за наявності);

проектну документацію на будівництво, щодо якої отримано право на виконання будівельних робіт;

позитивний звіт за результатами експертизи проектної документації на будівництво;

право на виконання будівельних робіт;

2) присвоєння адреси об'єкту будівництва та його складових частин (крім об'єктів будівництва та їх складових частин, яким вже присвоєно адресу);

3) проходження процедури верифікації відомостей про:

фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю та їх управителів, інститути спільного інвестування (для пайового фонду — компанії з управління активами), у тому числі 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;

укладені 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 укладених правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

4) надання банківських гарантій на користь осіб, які відповідно до укладених після набрання чинності цим Порядком правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, щодо відсутності прав третіх осіб на такі об'єкти або прав юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав;

5) визначення переліку майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку (крім випадків, якщо залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється через фонди фінансування будівництва).

7. Актуалізація даних в електронній системі здійснюється з урахуванням особливостей, визначених цим Порядком:

проектувальником — відомостей (даних), визначених абзацами другим — четвертим підпункту 1 пункту 6 цього Порядку;

експертною організацією — відомостей (даних), визначених абзацом п'ятим підпункту 1 пункту 6 цього Порядку;

органами державного архітектурно-будівельного контролю — відомостей (даних), визначених абзацом шостим підпункту 1 пункту 6 цього Порядку.

Актуалізовані відомості (дані) засвідчуються шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису проектувальника/експертної організації, посадової особи органу державного архітектурно-будівельного контролю.

У разі відсутності в електронній системі відомостей про видані містобудівні умови та обмеження, які видано до запровадження електронної системи та зазначено проектувальником у проектній документації, такі відомості повинні бути підтверджені органом, що їх видав (його правонаступником, а в разі його відсутності — суб'єктом, який забезпечує надання відповідної адміністративної послуги), відповідно до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

У разі відсутності в електронній системі відомостей про видані технічні умови, які видано до запровадження електронної системи та зазначено проектувальником у проектній документації на будівництво, такі відомості повинні бути підтверджені органом, що їх видав (його правонаступником, а в разі його відсутності — суб'єктом, який забезпечує надання відповідної послуги), відповідно до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

8. Проектувальником під час актуалізації відомостей до проектної документації на будівництво об'єкта вносяться та/або підтверджуються такі актуальні відомості:

1) ідентифікатор об'єкта будівництва (для об'єктів нового будівництва, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до розроблення проектної документації);

2) реєстраційний номер містобудівних умов та обмежень в Реєстрі будівельної діяльності електронної системи (або зазначення підстави, за якої будівництво об'єктів може здійснюватися за відсутності містобудівних умов та обмежень);

3) реєстраційний номер (реєстраційні номери) технічних умов в Реєстрі будівельної діяльності електронної системи (для об'єктів,

будівництво яких може здійснюватися за відсутності технічних умов (за наявності);

4) реєстраційний номер завдання на проектування в Реєстрі будівельної діяльності електронної системи;

5) реєстраційний номер енергетичного сертифіката в Реєстрі будівельної діяльності електронної системи (або зазначення підстави, за якої будівництво об'єктів може здійснюватися за відсутності енергетичного сертифіката);

6) код об'єкта будівництва відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000;

7) клас наслідків (відповідальності) будівель та споруд об'єкта будівництва та відомості розрахунку класу наслідків (відповідальності) будівель та споруд щодо такого об'єкта будівництва;

8) відсутність у об'єкта статусу пам'ятки культурної спадщини, відомості про розташування об'єкта будівництва у межах територій пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, зони охорони, охоронюваних археологічних територій, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів всесвітньої спадщини та їх буферних зон;

9) прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності), серія та номер кваліфікаційного сертифіката виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури (сертифіката — для особи, яка прирівняна до виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури відповідно до статті 17 Закону України “Про архітектурну діяльність”, під керівництвом якого розроблено проектну документацію на будівництво, а також прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності), серія та номер кваліфікаційного сертифіката (сертифіката — для особи, яка прирівняна до виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури відповідно до статті 17 Закону України “Про архітектурну діяльність” (за наявності) осіб, якими розроблено окремі розділи проектної документації на будівництво;

10) результати оцінки впливу на довкілля у разі будівництва об'єкта, що підлягає оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України “Про оцінку впливу на довкілля”, або відмітка про те, що об'єкт будівництва не належить до об'єктів першої чи другої категорії, які можуть мати значний вплив на довкілля, і не підлягає оцінці впливу на довкілля (або зазначення підстави, за якої будівництво об'єктів може здійснюватися за відсутності результатів оцінки впливу на довкілля);

11) реквізити адреси, визначені пунктом 10 частини четвертої статті 26³ Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, на планах поверхів у разі наявності в об'єкті будівництва складових частин

(квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих житлових та нежитлових приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, машино-мість, інших житлових та нежитлових приміщень), які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна;

12) зведений кошторисний розрахунок із заявленою кошторисною вартістю об'єкта будівництва для об'єктів будівництва, які споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії;

13) генеральний план об'єкта будівництва на топографічній основі масштабом 1:500 або 1:1000 (нова або відкоригована) з нанесенням контурів земельних ділянок, об'єктів будівництва, існуючих будівель та споруд, який є складовою проектною документації на будівництво об'єкта;

14) техніко-економічні показники кожного об'єкта будівництва та їх складових частин (квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих житлових та нежитлових приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, машино-мість, інших житлових та нежитлових приміщень), які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна;

15) координати поворотних точок меж контурів об'єктів будівництва, їх висотності у форматі geojson у Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000.

Актуалізація відомостей про проектну документацію на будівництво не передбачає необхідність внесення змін до неї з метою приведення у відповідність з будівельними нормами, нормативними документами, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством.

9. Під час актуалізації даних про експертизу проектною документації на будівництво експертною організацією додатково вносяться та/або підтверджуються такі відомості станом на дату видачі та підписання позитивного звіту про результати експертизи проектною документації на будівництво:

1) відповідність намірів забудови цільовому призначенню земельної ділянки;

2) відповідність проектною документації на будівництво вихідним даним для проектування об'єкта будівництва;

3) правильність визначення коду об'єкта будівництва відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000;

4) правильність розрахунку класів наслідків (відповідальності);

5) дотримання вимог будівельних норм, нормативних документів, обов'язковість виконання яких встановлена законодавством, щодо

експертизи проекту будівництва об'єктів за всіма напрямками, визначеними абзацом другим пункту 10 Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 41, ст. 1674);

6) врахування результатів оцінки впливу на довкілля (для об'єктів, які підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України “Про оцінку впливу на довкілля”) або відмітка про перевірку правильності визначення проектувальником відсутності необхідності проведення оцінки впливу на довкілля згідно із Законом України “Про оцінку впливу на довкілля”;

7) відсутність у об'єкта статусу пам'ятки культурної спадщини або щойно виявленого об'єкта культурної спадщини, відомості про розташування об'єкта будівництва у межах територій пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, зони охорони, охоронюваних археологічних територій, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів всесвітньої спадщини та їх буферних зон;

8) дотримання обмежень у використанні земель, зокрема щодо збереження охоронних зон;

9) відповідність даних, що внесені до електронної системи, відомостям проектної документації на будівництво.

У разі коли вимогами законодавства станом на дату отримання права на виконання будівельних робіт було встановлено, що проектна документація на будівництво не підлягає обов'язковій експертизі і така експертиза не була проведена за бажанням замовника, підтвердження даних, визначених цим пунктом, здійснюється на дату отримання права на виконання будівельних робіт проектувальником під час актуалізації відомостей про проектну документацію на будівництво об'єкта.

10. Посадові особи розробника проектної документації на будівництво, експертної організації, головний архітектор проекту, головний інженер проекту є відповідальними за достовірність внесених та/або підтверджених відомостей в електронній системі.

11. Для актуалізації права на виконання будівельних робіт замовник подає повідомлення про актуалізацію відомостей (даних) про право виконання будівельних робіт (далі — повідомлення) відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Повідомлення формується з використанням програмних засобів електронної системи та подається замовником виключно в електронній формі через електронний кабінет електронної системи та підписується шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису.

Органи державного архітектурно-будівельного контролю протягом п'яти робочих днів з моменту отримання повідомлення вносять відомості (дані), зазначені замовником у повідомленні, до електронної системи.

Автоматично програмними засобами електронної системи проводиться аналіз зазначених відомостей (даних) у повідомленні на предмет їх повноти, відповідності формату, логічності та достовірності, у тому числі шляхом порівняння відомостей (даних), що містяться у повідомленні, з відомостями (даними) електронної системи та інших інформаційно-комунікаційних систем державної форми власності, що взаємодіють з електронною системою.

За результатами такого аналізу автоматично програмними засобами електронної системи формується протокол автоматичної перевірки.

У разі фіксації у протоколі автоматичної перевірки розбіжностей у відомостях (даних) або їх недостатності посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю повертає повідомлення замовнику без розгляду та зазначає про виявлені розбіжності у відомостях (даних).

Після усунення розбіжностей, зазначених у протоколі автоматичної перевірки, замовник повторно подає повідомлення відповідно до абзацу другого цього пункту. Розгляд такого повідомлення органами державного архітектурно-будівельного контролю здійснюється у порядку, визначеному абзацами третім — шостим цього пункту.

У разі формування протоколу автоматичної перевірки без виявлення розбіжностей актуалізація права на виконання будівельних робіт вважається успішною, про що програмними засобами електронної системи формується та надсилається повідомлення замовнику.

12. Присвоєння адреси об'єкту будівництва (його складовим частинам) здійснюється згідно з Порядком присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 7 липня 2021 р. № 690 (Офіційний вісник України, 2021 р., № 56, ст. 3456).

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

1) замовником — щодо:

фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю та їх управителів, інститутів спільного інвестування (для пайового фонду — компанії з управління активами), у тому числі 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, у тому числі в управління, для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта;

укладених 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 укладених 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 — компанії з управління активами), у тому числі ті, 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 укладених правочинів, які передбачають 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 особами, визначеними абзацом першим цього підпункту, шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису через електронний кабінет електронної системи.

14. Банківська гарантія, визначена підпунктом 4 пункту 6 цього Порядку, повинна бути строком не менш як на три роки протягом будівництва об'єкта будівництва, але у будь-якому разі 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 коли залучення коштів шляхом відчуження майнових прав набувачем права щодо одного об'єкта будівництва здійснюється різними юридичними особами, банківська гарантія надається кожній юридичній особі окремо.

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

Внесення сканованого примірника такої гарантії до електронної системи здійснюється банком-гарантом через електронний кабінет та підписується шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису.

Відомості про надання гарантії оприлюднюються на порталі електронної системи.

15. Визначення переліку майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку, здійснюється замовником з використанням електронної системи.

16. Прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва (їх складові частини), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом, здійснюється замовником через подання заяви щодо державної реєстрації:

права інвестора на об'єкти будівництва (їх складові частини), щодо яких вчинено правочини, 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;

спеціального майнового права 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;

гарантійної частки на майбутні об'єкти нерухомості, визначеної відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 3 січня 2023 р. № 8 “Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна” (Офіційний вісник України, 2023 р., № 5, ст. 418) (крім випадків, якщо залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється через фонди фінансування будівництва).

Заява, передбачена цим пунктом, формується замовником з використанням електронної системи. Такій заяві автоматично присвоюється електронною системою реєстраційний номер, що надається державному реєстратору прав на нерухоме майно під час звернення за державною реєстрацією відповідних речових прав, обтяжень речових прав.

Заява отримується державним реєстратором виключно в електронній формі шляхом електронної інформаційної взаємодії між електронною системою та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

Не пізніше ніж за 10 днів до подання такої заяви замовник письмово повідомляє про намір щодо прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва (їх складові частини), осіб, якими здійснювалося інвестування (фінансування) об'єкта будівництва, та розміщує відповідну

інформацію на своєму веб-сайті та вносить інформацію про розміщення такого повідомлення на своєму веб-сайті через електронний кабінет до електронної системи.

17. Дія Закону поширюється на об'єкти будівництва (їх складові частини), щодо яких замовником прийнято рішення про поширення дії Закону відповідно до цього Порядку, з урахуванням таких особливостей:

1) на майбутні об'єкти нерухомості та правочини щодо таких об'єктів поширюються вимоги частин третьої та четвертої статті 2, статей 4, 6, 8—15, 17—20, абзаци другий та третій пункту 2, пункт 3 статті 21 Закону;

2) на організацію та фінансування будівництва об'єкта поширюються вимоги статті 7 Закону (у разі, коли за замовником будівництва зареєстровано спеціальне майнове право на всі майбутні об'єкти нерухомості в подільному об'єкті незавершеного будівництва);

3) мінімальний розмір гарантійної частки визначається у відсотковому відношенні до сукупної (загальної) площі складових частин подільного об'єкта незавершеного будівництва, 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), з урахуванням постанови Кабінету Міністрів України від 3 січня 2023 р. № 8 “Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна” (Офіційний вісник України, 2023 р., № 5, ст. 418).

У разі коли проектною документацією на реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт передбачено створення нових складових частин, 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) в існуючому багатоквартирному будинку, мінімальний розмір гарантійної частки визначається у відсотковому відношенні до сукупної (загальної) площі таких складових частин відповідно до проектною документації на будівництво;

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;

5) у договорі купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) замість такої істотної умови договору, як відомості про укладення між замовником будівництва та девелопером будівництва договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта, можуть зазначатися відомості про

укладення між замовником будівництва та третіми особами договору про передачу (делегування) функцій замовника будівництва;

6) щодо подільного об'єкта незавершеного будівництва не поширюються вимоги Закону щодо державної реєстрації спеціального майнового права;

7) Закон не застосовуються до складових частин об'єктів будівництва, 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), щодо яких зареєстровано право інвестора. При цьому до подільного об'єкта незавершеного будівництва, у якому розташовані такі складові частини, застосовуються вимоги частини дванадцятої статті 31 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 13 червня 2023 р. № 596

ЗМІНИ,
що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України

1. У Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 41, ст. 1674):

1) пункт 3 доповнити абзацом такого змісту:

“Актуалізація відомостей (даних) проектів будівництва, на підставі якої замовником отримано право на виконання будівельних робіт, здійснюється відповідно до 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, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 596, та Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 “Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва” (Офіційний вісник України, 2021 р., № 55, ст. 3401).”;

2) доповнити Порядок пунктом 16¹ такого змісту:

“16¹. Актуалізація позитивного звіту за результатами експертизи проектної документації на будівництво здійснюється відповідно до 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, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 596, та Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 “Деякі питання

забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва” (Офіційний вісник України, 2021 р., № 55, ст. 3401).”.

2. У Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 86, ст. 3145; 2018 р., № 52, ст. 1827; 2023 р., № 48, ст. 2652):

1) абзац третій підпункту 1 пункту 7 після слів “майнове право” доповнити словами “, право інвестора”;

2) у пункті 30:

абзац перший після слів “майнове право“ доповнити словами “, право інвестора“;

абзац перший підпункту 1 після слів “виконання зобов’язань” доповнити словом “, інвестора”.

3. Абзац перший пункту 76¹ Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (Офіційний вісник України, 2016 р., № 2, ст. 108, № 68, ст. 2301; 2023 р., № 48, ст. 2652), після слів “з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва” доповнити словами і цифрами “, у тому числі заяви про державну реєстрацію, передбаченої пунктом 15 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”.

4. Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 “Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва” (Офіційний вісник України, 2021 р., № 55, ст. 3401; 2022 р., № 80, ст. 4847), доповнити пунктом 73¹ такого змісту:

“73¹. Актуалізація відомостей (даних), що містяться в електронній системі, у випадках, визначених законодавством, здійснюється відповідними уповноваженими особами шляхом підтвердження/внесення відомостей (даних) до електронної системи у машинозчитуваному форматі на підставі відомостей (даних), які містяться у наданих замовником для актуалізації відомостях, документах у паперовій або електронній формі, та шляхом додавання сканованого примірника документа у разі його подання в паперовій формі.

Актуалізовані відомості (дані) підписуються такими уповноваженими особами шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису.”.

5. Порядок присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 7 липня 2021 р. № 690 (Офіційний вісник України, 2021 р., № 56, ст. 3456), доповнити пунктом 3¹ такого змісту:

“3¹. Документи для присвоєння, зміни, коригування, анулювання адреси подаються уповноваженим органом з присвоєння адрес:

виключно в електронній формі через електронний кабінет Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва — щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками;

особисто через центр надання адміністративних послуг або в електронній формі через електронний кабінет Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, або надсилаються рекомендованим листом з описом вкладення центру надання адміністративних послуг — щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1).

Документи щодо об'єктів, на які поширюється дія Закону України “Про державну таємницю”, подаються замовником уповноваженим органам з присвоєння адрес в паперовій формі з дотриманням вимог Закону України “Про державну таємницю.”.
