



**TOTUM**  
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13  
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua  
totum.ua

## **Інвестування в нерухомість, яка буде споруджена у майбутньому: моделі фінансування за законом №2518-ІХ**

*Понад рік тому набув чинності Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» №2518-ІХ (далі – Закон № 2518), який значно вплинув на ринок нерухомості в цілому. Зокрема, на моделі інвестування, що детально розглянули у своєму матеріалі для видання Property Times юристи практики будівництва та капітальних інвестицій TOTUM LF – старший юрист, в.о. керівника практики Олександр Дерка і молодший юрист Анастасія Коржук.*

Для початку пропонуємо подивитись в недалеке минуле.

Відповідно до законодавства, чинного до жовтня минулого року — а саме ч. 3 статті 4 ЗУ «Про інвестиційну діяльність» № 1560-ХІІ від 18.09.1991 р. — інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, здійснювалось виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

За таких правових норм переважна більшість будівництв фінансувалась саме через Інститути спільного інвестування (ІСІ).

Відповідно до ЗУ № 5080-VI від 5.07.2012 р., ІСІ — це корпоративний (КІФ) або пайовий фонд (ПІФ). КІФ створюється у формі відкритого акціонерного товариства і провадить виключно діяльність із спільного інвестування. ПІФ — це активи, що належать інвесторам на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні компанії з управління активами (КУА) та обліковуються останньою окремо від результатів її господарської діяльності.

Закон № 2518 визначив особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості. З набранням чинності даного Закону, із ЗУ «Про інвестиційну діяльність» було виключено частину 3 статті 4. Окрім того, 5 жовтня 2023 р. НКЦПФР надала низку роз'яснювальних листів на питання, які, в тому числі, стосуються інвестування в об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому.



Зміни, запроваджені Законом №2518, доволі принципові, щоби не звертати на них уваги.

Відповідно до частини 1 статті 6 цього закону, пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва, девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна **може здійснюватися виключно в такий спосіб:**

1) шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва):

- замовником будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою - підприємцем;

- девелопером будівництва, який є юридичною особою;

2) шляхом укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва управителем такого фонду, відповідно до Закону №2518-ІХ з урахуванням особливостей, визначених ЗУ "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю";

3) шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до ЗУ "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки", з умовою передачі такого об'єкта відповідно до укладеного нотаріального договору між замовником будівництва та власником цих облігацій про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

До договору застосовуються вимоги щодо договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж).



Тобто, в чинному законодавстві **відсутня можливість фінансування будівництва через ІСІ**, щодо об'єктів, дозвіл на будівництво яких було отримано після набрання чинності Закону №2518-ІХ.

Але ці положення не стосуються будівництв, дозвіл на проведення яких було надано до набрання чинності цього закону. Про це свідчать положення пункту 7 його Перехідних положень, а саме:

1) правочини щодо інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням коштів, залучених від фізичних та юросіб, у тому числі в управління, що здійснювалися способами інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів відповідно до законодавства, яке діяло до набрання чинності цим Законом, зберігають чинність до повного виконання сторонами своїх зобов'язань за такими правочинами;

2) інвестування та фінансування будівництва об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності цим Законом, з використанням коштів, залучених від фізичних та юросіб, у тому числі в управління, здійснюється відповідно до законодавства, яке діяло до набрання чинності цим Законом – тобто, за нормами ч. 3 статті 4 ЗУ «Про інвестиційну діяльність» № 1560-ХІІ від 18.09.1991 р.;

3) інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності цим Законом, з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, ІСІ, а також шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законом.

Це означає, що якщо дозвіл на будівництво було отримано до набрання чинності Закону №2518, фінансування якого здійснювалось через ІСІ, буде чинним до повного виконання сторонами своїх зобов'язань.

Також зазначимо, що законом №2518 внесені зміни до Цивільного кодексу України. Зокрема, статтю 635 доповнено частиною 5, згідно з якою не допускаються:



- будь-які платежі на підтвердження зобов'язання за попереднім договором щодо купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості;

- встановлення інших фінансових зобов'язань сторін, крім штрафних санкцій, за попереднім договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості.

Отже, підсумуємо, після набрання чинності закону №2518 для фінансування будівництва застосовуються три способи:

- укладення договорів-купівлі продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, їх частки;
- укладення договорів про участь у фонді фінансування будівництва;
- емісія цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Законом №2518 не передбачено можливості укладання в інтересах ІСІ інвестиційних договорів із забудовниками.

Тому, ті забудовники, фінансування будівництва яких здійснювалось через ІСІ, при реалізації нових будівельних проектів, повинні змінити модель фінансування проекту на одну з трьох можливих, закріплених у статті 6 закону №2518, якщо дозвіл на їх виконання видано після набрання чинності даного закону.

Тож рекомендуємо забудовникам, які планують зараз отримувати дозвіл на виконання будівельних робіт, врахувати ці зміни, які або розглянути альтернативні варіанти, які ще залишились у їх розпорядженні.

***Залишились запитання? Із радістю проконсультуємо -***

***<https://totum.ua/practices/stroitelstvo-kapitalnye-investicii/>***