



## МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 284-06-08, тел. (044) 284-05-54,  
590-47-69; e-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua;  
код згідно з ЄДРПОУ 37471928

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

### Державна регуляторна служба України

*Щодо погодження  
проекту нормативного акту*

Міністерство розвитку громад та територій України відповідно до статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», після завершення процедури оприлюднення проекту акту з метою одержання зауважень і пропозицій, надсилає на погодження проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

- Додаток: 1. Проект акта на 8 арк.  
2. Аналіз регуляторного впливу на 10 арк.  
3. Копія оприлюдненого повідомлення про оприлюднення проекту на 2 арк.

**В. о. Міністра**

**Василь ЛОЗИНСЬКИЙ**

Різник Віталій (044) 284-0-524



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2069147

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 368DC35ECECB2DC1040000003B200000B1AF0300  
Дійсний з 28.11.2022 18:26:47 по 27.11.2023 18:26:47



№7/14.5/14209-22 від 26.12.2022

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**  
**до проєкту постанови Кабінету Міністрів України**  
**«Деякі питання реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»**

**I. Визначення проблеми**

15 серпня 2022 року Верховною Радою України прийнято Закон України від 15.08.2022 «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі - Закон № 2518), яким визначено особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості з метою гарантування речових прав на такі об'єкти.

Зокрема, положеннями Закону № 2518 врегульовано особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти, серед іншого визначено:

- механізм державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості;
- особливості вчинення правочинів з об'єктами незавершеного будівництва, майбутніми об'єктами нерухомості, зокрема укладення, виконання та розірвання договорів купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єктам нерухомості;
- особливості посвідчення нотаріусами правочинів щодо об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості;
- особливості іпотеки об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості.

При цьому, відповідно до пунктів 2, 8 частини першої статті 8, підпункту «г» пункту 6, абзацу п'ятого підпункту «б» пункту 11 частини другої статті 13, абзацу п'ятого пункту 6 та абзацу четвертого підпункту «б» пункту 8 частини п'ятої статті 14, абзацу четвертого частини другої статті 21 Закону № 2518 на Кабінет Міністрів України покладено обов'язок розробити та прийняти ряд актів, спрямованих на реалізацію положень Закону № 2518, а саме, затвердити:

1) перелік основних технічних характеристик подільного об'єкта незавершеного будівництва, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта



СЕД Мінregion IT-Enterprise  
вн. №2069147

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 368DC35ECECB2DC104000003B200000B1AF0300  
Дійсний з 28.11.2022 18:26:47 по 27.11.2023 18:26:47



№7/14.5/14209-22 від 26.12.2022

нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна;

2) перелік основних конструктивних елементів та інженерного обладнання неподільного об'єкта незавершеного будівництва /подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;

3) перелік основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво майбутнього об'єкта нерухомості, опис яких зазначається у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості;

4) перелік відомостей про майбутні об'єкти нерухомості, які продано та які продаються, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна.

З метою врегулювання порушеного питання, Міністерством розвитку громад та територій України розроблено постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – регуляторний акт).

Під час аналізу регуляторного впливу визначено основні групи (підгрупи), на які проблеми справляють вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	–
Держава	+	–
Суб'єкти господарювання,	+	–
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	–

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки потребує нормативно-правового врегулювання.

## II. Цілі державного регулювання



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2069147

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 368DC35ECECB2DC104000003B200000B1AF0300  
Дійсний з 28.11.2022 18:26:47 по 27.11.2023 18:26:47



№7/14.5/14209-22 від 26.12.2022

Цілями затвердження вищезазначених переліків є забезпечення практичної реалізації положень Закону № 2518, оскільки без їх затвердження особи, на яких розповсюджується дія зазначеного закону України будуть позбавлені можливості укладати відповідні договори та отримувати належну інформацію про майбутнє нерухоме майно, на яке вони мають намір набути речові права після побудови в майбутньому.

### III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

#### 1. Визначення альтернативних способів:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
<i>Альтернатива 1</i> Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Дана альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети та цілей державного регулювання: не забезпечує виконання Закону № 2518; не дозволяє повноцінно реалізувати Закон № 2518.
<i>Альтернатива 2</i> Прийняття проекту акта	Дана альтернатива забезпечить досягнення цілей щодо приведення актів Кабінету Міністрів у відповідність до положень Закону № 2518; відповідає потребам у вирішенні проблеми; врегулює проблеми у чинному законодавстві; встановлює зрозуміле загальне регулювання, не примножуючи кількості нормативно - правових актів з одного питання.

#### 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

##### Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1</i> Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Відсутні
<i>Альтернатива 2</i> Прийняття регуляторного акта	Створює можливість для державних органів виконувати власні повноваження в повному обсязі. Забезпечує передумови функціонування ринку обігу об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, з одночасним фіскальним наповненням бюджетів усіх рівнів від надходжень податків та інших обов'язкових	Відсутні



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2069147

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 368DC35ECECB2DC104000003B200000B1AF0300  
Дійсний з 28.11.2022 18:26:47 по 27.11.2023 18:26:47



№7/14.5/14209-22 від 26.12.2022

	платежів, а також забезпечення робочих місць.	
--	---	--

*Оцінка впливу на сферу інтересів громадян*

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1</i> Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Відсутні
<i>Альтернатива 2</i> Прийняття регуляторного акта	Забезпечує доступ громадян до відповідної інформації та відомостей стосовно об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, відносно яких вони планують укладення відповідних договорів купівлі-продажу, з метою формування обдуманого вибору та запобігання маніпулюванню чи введення в оману зі сторони суб'єктів господарювання.	Відсутні

*Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1</i> Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Відсутні
<i>Альтернатива 2</i> Прийняття регуляторного акта	Створює підстави для реалізації належних їм прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, шляхом укладення відповідних договорів купівлі-продажу та отримання прибутку.	Відсутні

Наразі ринок об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, відсутній, а відтак, відсутні суб'єкти господарювання, на які наразі може розповсюдити регуляторний вплив проєкт акта.

Проте, з метою прогнозування регуляторного впливу для обрахування показників враховано інформацію щодо кількості об'єктів, на які видано документи, що дають право на виконання будівельних робіт станом на вересень 2022 році у розрізі класів наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва, оскільки саме ці суб'єкти господарювання можуть набути право здійснювати відчуження об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, а особи, які ввели об'єкти будівництва в експлуатацію не підлягатимуть регуляторному впливу.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2069147

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 368DC35ECECB2DC104000003B200000B1AF0300  
Дійсний з 28.11.2022 18:26:47 по 27.11.2023 18:26:47



№7/14.5/14209-22 від 26.12.2022

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
<b>Клас наслідків (відповідальності) будівель і споруд</b>	CC3	CC2	CC1		
<b>Кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, один</b>	-	1937	6929*		8866**
<b>Питома вага групи у загальній кількості, відсотків</b>	-	21,85	78,15***		100

\*кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 6929 (одиниць);

\*\* загальна кількість об'єктів, на які видано документи, що дають право на виконання будівельних робіт станом на вересень 2022 року.

\*\*\*загальна питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 78,15 (відсотків).

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
<i>Альтернатива 1</i> Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	З огляду на альтернативу - залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, витрати відсутні.
<i>Альтернатива 2</i> Прийняття регуляторного акта	Реалізація положень регуляторного акта не потребує додаткових матеріальних чи інших витрат.

#### IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
<i>Альтернатива 1</i> Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	1	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2069147

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 368DC35ECECB2DC1040000003B200000B1AF0300  
Дійсний з 28.11.2022 18:26:47 по 27.11.2023 18:26:47



№7/14.5/14209-22 від 26.12.2022

Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	4	У разі прийняття акта задекларовані цілі забезпечить підґрунтя на реалізації положень Закону № 2518 та максимального задоволення інтересів держави, громадян та суб'єктів господарювання.
--	---	---

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1 Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні	Відсутні	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Приведе до існування правової невизначеності та заблокує реалізацію положень Закону № 2518.
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Затверджені переліків відомостей та інформації <b>Для держави:</b> Створює можливість для державних органів виконувати власні повноваження в повному обсязі. Забезпечує передумови функціонування ринку обігу об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, з одночасним фіскальним наповненням бюджетів усіх рівнів від надходжень	Відсутні	У разі прийняття регуляторного акта задекларовані цілі будуть повністю досягнуті, що значно пришвидшить виконання державними органами своїх повноважень.



СЕД Мінregion IT-Enterprise  
вн. №2069147

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 368DC35ECECB2DC104000003B200000B1AF0300  
Дійсний з 28.11.2022 18:26:47 по 27.11.2023 18:26:47



№7/14.5/14209-22 від 26.12.2022

	<p>податків та інших обов'язкових платежів, а також забезпечення робочих місць.</p> <p><b>Для громадян:</b> Забезпечує доступ громадян до відповідної інформації та відомостей стосовно об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, відносно яких вони планують укладення відповідних договорів купівлі-продажу, з метою формування обдуманого вибору та запобігання маніпулювання чи введення в оману зі сторони суб'єктів господарювання</p> <p><b>Для суб'єктів господарювання:</b> Створює підстави для реалізації належних їм прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, шляхом укладення відповідних договорів купівлі-продажу та отримання прибутку</p>		
--	--	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги	Оцінка ризику зовнішніх
---------	-------------------------	-------------------------



СЕД Мінregion IT-Enterprise  
вн. №2069147

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 368DC35ECECB2DC104000003B200000B1AF0300  
Дійсний з 28.11.2022 18:26:47 по 27.11.2023 18:26:47



№7/14.5/14209-22 від 26.12.2022



	обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	чинників на дію запропонованого регуляторного акта
<i>Альтернатива 1</i> Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання.	Вплив зовнішніх чинників на дію регуляторного акта у разі його прийняття - відсутній.
<i>Альтернатива 2</i> Прийняття регуляторного акта	Прийняття акта забезпечить повною мірою досягнення задекларованих цілей, насамперед забезпечить реалізацію положень Закону № 2518.	Вплив зовнішніх чинників на дію регуляторного акта у разі його прийняття - відсутній.

## **V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми**

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є прийняття регуляторного акта та фактична реалізація його положень.

Розв'язання визначеної проблеми пропонується у спосіб прийняття постанови Кабінету Міністрів України положеннями якої будуть затверджені:

1) перелік основних технічних характеристик подільного об'єкта незавершеного будівництва, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна;

2) перелік основних конструктивних елементів та інженерного обладнання неподільного об'єкта незавершеного будівництва /подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;

3) перелік основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво майбутнього об'єкта нерухомості, опис яких зазначається у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості;

4) перелік відомостей про майбутні об'єкти нерухомості, які продано та які продаються, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2069147

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 368DC35ECECB2DC104000003B200000B1AF0300  
Дійсний з 28.11.2022 18:26:47 по 27.11.2023 18:26:47



№7/14.5/14209-22 від 26.12.2022

нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна.

## **VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги**

Реалізація регуляторного акта не потребує додаткових фінансових витрат державних органів та, відповідно, додаткових видатків бюджету.

Виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги, оцінюється як незначні.

Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання (Додаток 4 (Тест малого підприємництва) до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта), а також витрат **на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникатимуть внаслідок дії регуляторного акта (Додаток 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта)**, не проводився, з тієї підстави, що такі не прогнозуються.

## **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Строк дії цього регуляторного акта не обмежується у часі, що надасть можливість розв'язати проблеми та досягти цілей державного регулювання.

Зміна строку дії акта можлива в разі зміни нормативно-правових актів, на вимогах яких базується проект регуляторного акта.

Термін набрання чинності регуляторним актом – відповідно до законодавства після його офіційного опублікування.

## **VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта є:

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів, державних цільових фондів – не прогнозується, хоча допускається активізація надходжень внаслідок запровадження ринку об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому;

розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичних осіб, пов'язаними з виконанням вимог регуляторного акта – середній;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2069147

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 368DC35ECECB2DC104000003B200000B1AF0300  
Дійсний з 28.11.2022 18:26:47 по 27.11.2023 18:26:47



№7/14.5/14209-22 від 26.12.2022

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основними положеннями регуляторного акта – вище середнього, розміщено на офіційному вебсайті Міністерства розвитку громад та територій України за адресою: <http://www.minregion.gov.ua>.

### **ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта**

Стосовно цього регуляторного акта буде послідовно здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде проведено після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта, шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних про кількість отриманих запитів на отримання витягів з відомостей з Державного земельного кадастру у формі витягу про обмеження у використанні земель.

Повторне відстеження результативності – через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом.

Періодичне відстеження результативності – один раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Відстеження результативності дії регуляторного акта здійснюватиметься Міністерством розвитком громад та територій України статистичним методом, що передбачає використання статистичних даних та аналізу даних, отриманих від суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія регуляторного акта.

**В.о. Міністра розвитку громад та територій України**

**Василь ЛОЗИНСЬКИЙ**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 р.



СЕД Мінрегіон ІТ-Enterprise  
вн. №2069147

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 368DC35ECECB2DC104000003B200000B1AF0300  
Дійсний з 28.11.2022 18:26:47 по 27.11.2023 18:26:47



№7/14.5/14209-22 від 26.12.2022



## МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 284-06-08, тел. (044) 284-05-54,  
590-47-69; e-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua;  
код згідно з ЄДРПОУ 37471928

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

**Міністерство юстиції України**

**Національне агентство з питань  
запобігання корупції**

Міністерством розвитку громад та територій України на виконання вимог пунктів 2, 8 частини першої статті 8, підпункту «г» пункту 6, абзацу п'ятого підпункту «б» пункту 11 частини другої статті 13, абзацу п'ятого пункту 6 та абзацу четвертого підпункту «б» пункту 8 частини п'ятої статті 14, абзацу четвертого частини другої статті 21 Закону України від «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» розроблено та направляється на проведення правової та антикорупційної експертизи проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Відповідно до вимог § 37-2, 44 Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 р. № 950 (далі –Регламент), просимо надати відповідні висновки у десятиденний строк.

Додатки: на 26 арк.

**В. о. Міністра**

**Василь ЛОЗИНСЬКИЙ**

Різник Віталій (044) 284-0-524



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від грудня 2022 р. №

Київ

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

Відповідно до пунктів 2, 8 частини першої статті 8, підпункту «г» пункту 6, абзацу п'ятого підпункту «б» пункту 11 частини другої статті 13, абзацу п'ятого пункту 6 та абзацу четвертого підпункту «б» пункту 8 частини п'ятої статті 14, 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 такі, що додаються:

перелік основних технічних характеристик подільного об'єкта незавершеного будівництва, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна;

перелік основних конструктивних елементів та інженерного обладнання неподільного об'єкта незавершеного будівництва/подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

перелік основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво майбутнього об'єкта нерухомості, опис яких зазначається у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості;

перелік відомостей про майбутні об'єкти нерухомості, які продано та які продаються, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна.

2. Ця постанова набирає чинності з дня її опублікування.

**Прем'єр-міністр України**

**Д. ШМИГАЛЬ**



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету Міністрів України від  
\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПЕРЕЛІК**

**основних технічних характеристик подільного об'єкта незавершеного будівництва, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна**

Розташування та генплан

Поверховість

Умовна висота об'єкта

Тип та матеріал фундаментів

Конструкція та матеріал зовнішніх стін

Матеріал та технологія зведення каркасу (зазначається для об'єктів із каркасною конструктивною системою)

Клас енергетичної ефективності об'єкта (у випадках, передбачених Законом України «Про енергетичну ефективність будівель»)

Тип опалення

Тип і джерело водопостачання

Тип і спосіб відведення стоків

Тип вентиляції

Висота приміщень (від підлоги до стелі)

Кількість квартир

Ліфти та піднімальні пристрої

Наявність закритої прибудинкової території, інформація щодо об'єктів благоустрою

Забезпеченість доступності прибудинкової території об'єкта для маломобільних груп

Наявність та тип паркінгу, кількість паркомісць



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

Інформація щодо наявності захисних споруд цивільного захисту, в тому числі споруд подвійного призначення  
Плани поверхів

---



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022



ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету Міністрів України від  
\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ПЕРЕЛІК

**основних конструктивних елементів та інженерного обладнання  
неподільного об'єкта незавершеного будівництва /подільного об'єкта  
незавершеного будівництва, складовою частиною якого  
є відповідний майбутній об'єкт нерухомості**

### **Конструктивні елементи:**

Фундаменти  
Зовнішні огорожувальні конструкції  
Міжповерхові перекриття  
Перекриття підвалу  
Внутрішні стіни, перегородки  
Сходові клітини, сходи  
Балкони, лоджії, тераси  
Дах  
Покрівля  
Заповнення віконних прорізів  
Вхідні двері

### **Інженерне обладнання:**

Системи опалення (теплопостачання)  
Системи внутрішнього водопостачання  
Системи внутрішнього гарячого водопостачання  
Системи внутрішнього водовідведення та каналізації  
Газопостачання  
Системи електропостачання  
Вентиляція  
Охолодження та кондиціонування  
Ліфти та піднімальні пристрої  
Блискавкозахист  
Системи пожежного захисту



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618  
Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

Домофон  
Автоматизація та диспетчеризація  
Слабкострумні пристрої  
Системи зв'язку та сигналізації  
Електронні комунікаційні мережі  
Дощова каналізація  
Сміттєвидалення  
Сантехнічне обладнання

---



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618  
Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBV77F7B650371D040000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету Міністрів України від  
\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ПЕРЕЛІК

**основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з  
проектною документацією на будівництво майбутнього об'єкта  
нерухомості, опис яких зазначається у договорі купівлі-продажу  
майбутнього об'єкта нерухомості**

### **Конструктивні елементи:**

Перекриття

Стіни

Перегородки

Балкони

Лоджії

Тераси

Покривання підлоги

Опорядження та покривання стін

Опорядження та покривання перегородок

Опорядження та покривання стелі

Сходи (при багаторівневих об'єктах)

Вікна (заповнення віконних прорізів)

Вхідні двері

Заповнення дверних прорізів у внутрішніх стінах, перегородках

Заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних конструкціях

Вбудовані шафи та антресолі

### **Інженерне обладнання:**

Опалення (теплопостачання)

Водопостачання

Постачання гарячої води

Водовідведення та каналізація

Охолодження та кондиціонування

Газопостачання



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

Електропостачання  
Вентиляція  
Домофон  
Автоматизація та диспетчеризація  
Слабкострумні пристрої  
Системи зв'язку та сигналізації  
Електронні комунікаційні мережі  
Системи протипожежного захисту  
Сантехнічне обладнання

---



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618  
Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету Міністрів України  
від  
\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПЕРЕЛІК**

**відомостей про майбутні об'єкти нерухомості, які продано та які продаються, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна**

Ідентифікатор об'єкта будівництва

Номер та поверх розташування майбутнього об'єкта нерухомості

Загальна площа та житлова (за наявності) майбутнього об'єкта нерухомості, його функціональне призначення

Кількість кімнат, назва та площа, схема розміщення окремих приміщень у складі майбутнього об'єкта нерухомості

Відомості про факт відчуження майбутнього об'єкта нерухомості



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
**до проєкту постанови Кабінету Міністрів України**  
**«Деякі питання реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»**

**1. Мета**

Метою прийняття проєкту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – проєкт акта) є виконання вимог пунктів 2, 8 частини першої статті 8, підпункту «г» пункту 6, абзацу п'ятого підпункту «б» пункту 11 частини другої статті 13, абзацу п'ятого пункту 6 та абзацу четвертого підпункту «б» пункту 8 частини п'ятої статті 14, абзацу четвертого частини другої статті 21 Закону України від «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі - Закон № 2518).

**2. Обґрунтування необхідності прийняття акта**

10.10.2022 року набрав чинності Закон № 2518, яким визначено особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості з метою гарантування речових прав на такі об'єкти.

Пунктом десятим статті 21 Закону № 2518 Кабінет Міністрів України зобов'язано забезпечити прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації цього Закону та приведення своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

У зв'язку з цим Мінрегіоном розроблено відповідний проєкт акта.

**3. Основні положення проєкту акта**

Проєктом акта передбачається затвердити постановою Кабінету Міністрів України:

1. перелік основних технічних характеристик подільного об'єкта незавершеного будівництва, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

осіб, у тому числі в управління, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна;

2. перелік основних конструктивних елементів та інженерного обладнання неподільного об'єкта незавершеного будівництва /подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;

3. перелік основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво майбутнього об'єкта нерухомості, опис яких зазначається у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості;

4. перелік відомостей про майбутні об'єкти нерухомості, які продано та які продаються, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна.

#### **4. Правові аспекти**

Актом законодавства, що містить правову підставу розроблення проекту акта, є Закон № 2518 та Порядок 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».

#### **5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація проекту акта не потребує фінансування витрат з державного чи місцевого бюджетів.

#### **6. Позиція заінтересованих сторін**

Проект акта не потребує погодження з Всеукраїнською асоціацією органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України».

Проект акта не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності та не потребує розгляду Наукового комітету Національної ради України з питань розвитку науки і технологій.

Проект акта не стосується прав осіб з інвалідністю та не потребує розгляду Уповноваженого Президента України з прав людей з інвалідністю, Урядового



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

уповноваженого з прав осіб з інвалідністю та всеукраїнських громадських організацій осіб з інвалідністю, їх спілок.

Проект акта розміщено на офіційному вебсайті Міністерства розвитку громад та територій України ([www.minregion.gov.ua](http://www.minregion.gov.ua)).

### Вплив на інтереси заінтересованих сторін

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Держава	Позитивний	Прийняття запропонованого проекту акта сприятиме врегулюванню та встановленню на рівні держави прозорого та безпечного механізму залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво (у тому числі запобігатиме продажу приміщень в об'єкті будівництва, щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт; запобігатиме подвійному продажу приміщень в об'єкті будівництва).
Громадянин	Позитивний	Прийняття запропонованого проекту акта сприятиме визначенню єдиного переліку технічних характеристик, конструктивних елементів та інженерного обладнання, інформація про які оприлюднюється замовником з метою гарантування речових прав на об'єкти будівництва.

### 7. Оцінка відповідності

Міжнародно-правові зобов'язання України у сфері європейської інтеграції щодо предмета правового регулювання проекту акта відсутні.

Проект акта не містить положень, що стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, не впливає на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків, не містить ризиків вчинення правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією, не створює підстави для дискримінації, не стосується інших ризиків та обмежень, які можуть виникнути під час реалізації акта.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022



Громадська антикорупційна, громадська антидискримінаційна та громадська гендерно-правова експертизи не проводилися.

## **8. Прогноз результатів**

Прийняття проекту акта дозволить привести акти Кабінету Міністрів України у відповідність до чинного законодавства та забезпечить реалізацію положень Закону № 2518.

**В. о. Міністра розвитку громад  
та територій України**

**Василь ЛОЗИНСЬКИЙ**



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

## ДОВІДКА

**щодо відповідності зобов'язанням України у сфері європейської інтеграції та праву Європейського Союзу (acquis ЄС) проекту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»**

Проект акта розроблено Міністерством розвитку громад та територій України

### **1. Належність проекту акта до сфер, правовідносини в яких регулюються правом Європейського Союзу (acquis ЄС)**

Проект акта за предметом правового регулювання не належить до сфер, правовідносини в яких регулюються правом Європейського Союзу (acquis ЄС).

### **2. Зобов'язання України у сфері європейської інтеграції (у тому числі міжнародно-правові)**

Міжнародно-правові зобов'язання України у сфері європейської інтеграції щодо предмета правового регулювання проекту акта відсутні.

### **3. Програмні документи у сфері європейської інтеграції**

Програмні документи у сфері європейської інтеграції Президента України та/або Кабінету Міністрів України щодо предмета правового регулювання проекту акта відсутні.

### **4. Порівняльно-правовий аналіз**

Проект акта не належить до сфер, правовідносини в яких регулюються правом Європейського Союзу (acquis ЄС), тому порівняльно-правовий аналіз не проводився.

### **5. Очікувані результати**

Прийняття проекту акта дозволить привести акти Кабінету Міністрів України у відповідність до чинного законодавства та забезпечить реалізацію



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022

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

## **6. Узагальнений висновок**

Проект акта не суперечить зобов'язанням України у сфері європейської інтеграції, у тому числі міжнародно-правовим, та праву Європейського Союзу (acquis ЄС).

**В. о. Міністра розвитку громад  
та територій України**

**Василь ЛОЗИНСЬКИЙ**



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2067618

Підписувач Лозинський Василь Миронович  
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000003B20000057A40000  
Дійсний з 30.11.2020 15:30:11 по 30.11.2022 15:30:11



№1/14.5/7820-22 від 23.11.2022



## Міністерство розвитку громад та територій України

Офіційний веб-сайт Міністерства

[Головна](#) > [Нормативно-правова база](#) > [Регуляторна політика](#) > [Повідомлення про оприлюднення проектів регуляторних актів](#)  
> Повідомлення про оприлюднення проекту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»

# Повідомлення про оприлюднення проекту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»

24.11.2022

### 1. Розробник:

Міністерство розвитку громад та територій України.

### 2. Стислий виклад змісту проекту акта:

Проект акта забезпечує реалізацію положень пунктів 2, 8 частини першої статті 8, підпункту «г» пункту 6, абзацу п'ятого підпункту «б» пункту 11 частини другої статті 13, абзацу п'ятого пункту 6 та абзацу четвертого підпункту «б» пункту 8 частини п'ятої статті 14, абзацу четвертого частини другої статті 21 Закону України від «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», шляхом затвердження переліків:

- 1) основних технічних характеристик подільного об'єкта незавершеного будівництва, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна;
- 2) основних конструктивних елементів та інженерного обладнання неподільного об'єкта незавершеного будівництва / подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;
- 3) основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво майбутнього об'єкта нерухомості, опис яких зазначається у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості;
- 4) відомостей про майбутні об'єкти нерухомості, які продано та які продаються, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя фонду фінансування будівництва (за наявності) у разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна.

### 3. Спосіб оприлюднення проекту регуляторного акта:

Проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», пояснювальна записка та аналіз регуляторного впливу розміщено на офіційному веб сайті Міністерства розвитку громад та територій України в ([www.minregion.gov.ua](http://www.minregion.gov.ua)).

**4. Строк, протягом якого приймаються зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань:**

Зауваження та пропозиції приймаються протягом місяця.

**5. Зауваження та пропозиції направляти на адресу:**

Директорат просторового планування територій та архітектури Міністерства розвитку громад та територій України.

01601, м. Київ, вул. В. Житомирська, 9, тел./факс: (044) 284-0-524,

e-mail: Riznykvs@minregion.gov.ua

Зауваження та пропозиції надсилати електронною та звичайною поштою.

