



МІНІСТЕРСТВО ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ
(Мінекономіки)

вул. М. Грушевського 12/2, м. Київ, 01008; тел. (044)200-47-53, факс (044)253-63-71
E-mail: meconomy@me.gov.ua, http://www.me.gov.ua; код ЄДРПОУ 37508596

На № _____ від _____

Державна регуляторна служба
України

*Щодо проекту постанови
Кабінету Міністрів України*

Мінекономіки відповідно до вимог статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» враховуючи лист Державної регуляторної служби України від 05.02.2024 №514/20-24 подає на погодження проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596» (далі – проект постанови).

- Додатки: 1. Проект постанови на 8 арк. в 1 прим.;
2. Пояснювальна записка до проекту постанови на 3 арк. в 1 прим.;
 3. Порівняльна таблиця до проекту постанови на 11 арк. в 1 прим.;
 4. Аналіз регуляторного впливу на 16 арк. в 1 прим.;
 5. Копія оприлюдненого повідомлення про оприлюднення проекту постанови на 1 арк. в 1 прим.

Виконувач обов'язків Міністра

Надія БІГУН

Андрій Скубак 050-598-81-85



ДОКУМЕНТ СЕД Мінекономіки АСКОД

Підписувач **Бігун Надія Валеріївна**

Сертифікат 4FD4BFDE9E1VAF3A040000003876000036850100

Дійсний з 08.12.2022 10:53:59 по 08.12.2024 10:53:59

Мінекономіки



3832-02/15692-03 від 29.02.2024 10:42

**КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
ПОСТАНОВА**

від _____ 2024 р. № _____

Київ

**Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України
від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596**

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 "Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" доступного іпотечного кредитування громадян України" (Офіційний вісник України, 2022 р., № 63, ст. 3802, 2023 р., № 69, ст. 3987, № 104 ст. 6225) і від 13 червня 2023 р. № 596 "Деякі питання виконання вимог Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" (Офіційний вісник України, 2023 р., № 60, ст. 3384) зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

Д. ШМИГАЛЬ



ДОКУМЕНТ СЕД Мінекономіки АСКОД

Підписувач **Бігун Надія Валеріївна**

Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A040000003876000036850100

Дійсний з 08.12.2022 10:53:59 по 08.12.2024 10:53:59

Мінекономіки



3832-02/15692-03 від 29.02.2024 10:42

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від _____ 2024 р. № _____

ЗМІНИ,

**що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р.
№ 856 і від 13 червня 2023 р. № 596**

1. В абзаці першому підпункту 5 пункту 8 Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856, після слів та цифри "у пункті 1" доповнити словом та цифрою " та 1¹".

2. У 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, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 596:

1) пункт 2 викласти в такій редакції:

"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;

банківська гарантія - це спосіб забезпечення виконання зобов'язань принципала, відповідно до якого банк-гарант бере на себе грошове зобов'язання перед бенефіціаром сплатити кошти в разі настання факту невиконання своїх зобов'язань принципалом;

бенефіціар - це фізична або юридична особа, яка відповідно до укладеного після набрання чинності цим Порядком правочину, набуває спеціальні майнові права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або майбутні об'єкти нерухомості;

зобов'язання принципала - це обов'язок принципала відшкодувати бенефіціару в повному обсязі сплачені бенефіціаром принципалу кошти з метою набуття спеціальних майнових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт

нерухомості, у разі вчинення принципалом дій, що призвели до виникнення у третьої особи (крім бенефіціара) спеціального майнового права або права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, за який бенефіціаром були сплачені кошти, та втрати бенефіціаром таких прав;

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;

принципал - це замовник та/або девелопер будівництва, за заявою якого надається банківська гарантія з метою забезпечення виконання зобов'язання принципала.

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 фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", "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).";

2) підпункти 3, 4 пункту 6 викласти в такій редакції:

"3) проходження процедури верифікації відомостей про:
девелопера будівництва;

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;

всі майбутні об'єкти нерухомості, які є частинами новоствореного подільного об'єкта незавершеного будівництва:

майбутні об'єкти нерухомості, які належать замовнику будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

майбутні об'єкти нерухомості, які належать девелоперу будівництва щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

майбутні об'єкти нерухомості, які передані у довірчу власність фонду фінансування будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

об'єкти будівництва (їх складові частини), щодо яких наявні права інвестора;

укладені правочини щодо організації та фінансування будівництва об'єкта;

укладені договори між управителем та забудовником щодо передачі управителю в управління на праві довірчої власності об'єктів інвестування;

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) забезпечення надання банківських гарантій на користь бенефіціара за зобов'язанням принципала;"

3) у підпункті 1 пункту 8 слова "для об'єктів нового будівництва, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до розроблення проектної документації" замінити словами "його складових частин";

4) пункт 13 викласти в такій редакції:

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

1) замовником/девелопером будівництва - щодо:

замовника;

девелопера будівництва;

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;

всіх майбутніх об'єктів нерухомості, які є частинами новоствореного подільного об'єкта незавершеного будівництва:

майбутніх об'єктів нерухомості, які належать замовнику будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

майбутніх об'єктів нерухомості, які належать девелоперу будівництва щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

майбутніх об'єктів нерухомості, які передані у довірчу власність фонду фінансування будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (крім обтяження майбутніх об'єктів нерухомості іпотекою на підставі іпотечного договору, визначеного Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю");

об'єктів будівництва (їх складові частини), щодо яких наявні права інвестора;

укладених правочинів щодо організації та фінансування будівництва об'єкта;

укладених договорів між управителем та забудовником щодо передачі управителю в управління на праві довірчої власності об'єктів інвестування;

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;

об'єктів будівництва (їх складові частини), щодо яких наявні права інвестора;

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.

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 девелопером будівництва в частині відомостей, які стосуються цього девелопера будівництва.

Внесені девелопером будівництва відомості, визначені підпунктом 1 цього пункту, підтверджуються замовником в частині відомостей, які стосуються цього замовника.

Внесені замовником/девелопером будівництва відомості, визначені підпунктом 1 цього пункту, підтверджуються особами, визначеними абзацом першим підпункту 2 цього пункту, в частині відомостей, які стосуються цих осіб.

Відомості підтверджуються шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису через електронний кабінет електронної системи.";

5) пункт 14 викласти в такій редакції:

"14. Банківська гарантія надається принципалу щодо неподільних об'єктів незавершеного будівництва або майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких реєструється спеціальне майнове право такого принципалу.

Якщо залучення коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється виключно через фонди фінансування будівництва, що підтверджується даними верифікації відомостей згідно вимог п. 13 цього Порядку, надання банківської гарантії на користь бенефіціара за зобов'язанням принципала не вимагається.

Банківська гарантія надається на строк не менше ніж три роки, але у будь-якому разі не менше одного року з дня планового прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, визначеного у проектній документації. Якщо протягом строку дії гарантії об'єкт будівництва не був прийнятий в експлуатацію, принципал повинен забезпечити продовження строку дії гарантії ще на три роки.

У разі не продовження строку дії банківської гарантії, замовник/девелопер будівництва втрачає право вчиняти правочини щодо таких об'єктів будівництва (їх складових частин). Наявність діючої банківської гарантії перевіряється нотаріусом під час посвідчення правочину щодо відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості.

Строк дії банківської гарантії припиняється у таких випадках:

це сплата банком-гарантом всієї суми банківської гарантії;

це сплив строку дії банківської гарантії.

Зобов'язання банку-гаранта перед бенефіціаром припиняється у разі виконання визначеного цим Порядком зобов'язання принципалом, що підтверджується відповідним документом про оплату, або здійснення банком-гарантом сплати

бенефіціару визначеної банківською гарантією суми, або відмови бенефіціара від своїх прав за банківською гарантією.

Грошова сума банківської гарантії на неподільний об'єкт незавершеного будівництва повинна бути не менше 10 відсотків вартості такого об'єкту, що розрахована як добуток загальної площі неподільного об'єкта незавершеного будівництва, помноженої на опосередковану вартість спорудження житла у відповідному регіоні станом на дату видачі банківської гарантії.

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

Для цілей цього Порядку показник опосередкованої вартості спорудження житла у відповідному регіоні застосовується незалежно від функціонального призначення (житлове, нежитлове) неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості.

Відповідальність за правильність розрахунку суми банківської гарантії покладається на принципала.

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

Відомості про надання банківської гарантії оприлюднюються на порталі електронної системи.

Бенефіціар для отримання платежу за банківською гарантією подає до банку-гаранта вимогу за банківською гарантією, а також усі документи, передбачені умовами банківської гарантії, зокрема, рішення суду, яке набрало законної сили, відповідно до якого бенефіціар був позбавлений спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого надана банківська гарантія, або права власності на такий об'єкт після його прийняття в експлуатацію. Умовами банківської гарантії передбачається, що у випадку, якщо до спливу строку дії банківської гарантії бенефіціаром було подано до банку-гаранта вимогу за банківською гарантією, за якою відсутнє зазначене рішення суду, яке набрало законної сили, проте судом відкрито провадження у справі та бенефіціаром до банку-гаранта було надано відповідну ухвалу суду про відкриття провадження у справі, принципал зобов'язаний забезпечити надання нової банківської гарантії на користь такого бенефіціара на строк три роки, що починає свій перебіг з дня, наступного за днем закінчення строку дії банківської гарантії, зазначеної у абзаці другому цього пункту, та на суму, що дорівнює сумі вимог бенефіціара.

До дати надання банківської гарантії на користь усіх бенефіціарів, які до спливу строку дії банківської гарантії, подали до банку-гаранта вимогу за банківською гарантією, за якою відсутнє відповідне рішення суду та наявна лише ухвала суду про відкриття провадження у справі, забезпечення за банківською гарантією принципалу не повертається.

Розмір платежу за гарантією на користь бенефіціара визначається виходячи з суми сплачених бенефіціаром коштів за договором, на підставі якого у бенефіціара виникло спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, що підтверджується таким договором та документами про сплату коштів.

Якщо загальна сума вимог бенефіціарів, що надійшли в один день, перевищує суму банківської гарантії, то виплати за цією банківською гарантією здійснюються пропорційно частці кожної окремої вимоги бенефіціара в загальній сумі усіх вимог, що надійшли в один день.";

б) у пункті 16:

після абзацу четвертого доповнити новим абзацом такого змісту:

"на ім'я управителя довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань на майбутні об'єкти нерухомості, щодо яких відсутні права інвесторів та обтяження речових прав, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (крім обтяження майбутніх об'єктів нерухомості іпотекою на підставі іпотечного договору, визначеного Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю")".

У зв'язку з цим, абзаци п'ятий - сьомий вважати відповідно абзацами шостим – восьмим;

абзац п'ятий після слів "електронної системи" доповнити словами "та підписується шляхом накладання кваліфікованого електронного підпису замовником, девелопером будівництва та управителем";

7) підпункт 2 пункту 17 викласти в такій редакції:

"2) на організацію та фінансування будівництва об'єкта поширюються вимоги статті 7 Закону. При цьому діючі договори щодо організації та фінансування будівництва об'єкта (договори про передачу функцій замовника будівництва, договори про спільну діяльність з будівництва, інвестиційні договори тощо) повинні бути приведені у відповідність до статті 7 Закону в частині визначення істотних умов договору та його нотаріального посвідчення;"

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596»

1. Мета

Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596» (далі – проект постанови) розроблено з метою удосконалення механізму забезпечення житлом громадян на умовах доступного іпотечного кредитування громадян України.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Постановою Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856 затверджено Умови забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України (далі – Умови).

На виконання пункту 9 Протоколу 53 засідання Урядового комітету з питань економічної, фінансової і правової політики, паливно-енергетичного комплексу, стратегічних галузей промисловості та правоохоронної діяльності від 30.11.2023, проектом постанови пропонується внести зміни до Умов в частині відповідності вимогам до кандидатів для отримання кредиту, відповідно внесених змін до постанови Кабінету Міністрів України від 28.02.2022 № 168 «Питання деяких виплат військовослужбовцям, особам рядового і начальницького складу, поліцейським та їх сім'ям під час дії воєнного стану».

Крім того, 16.06.2023 набула чинності постанова Кабінету Міністрів України від 13.06.2023 № 596 «Деякі питання виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Постанова 596), якою було затверджено 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, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності зазначеним Законом (далі – Порядок).

Банківською спільнотою було ініційовано внесення змін до Порядку для можливості вдосконалення деяких його норм. З метою обговорення пропозицій банків, були проведені неодноразові зустрічі, в тому числі за участі Асоціації Українських Банків, представників ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», а також представників USAID та UK aid, які реалізують проект «Прозорість та підзвітність у державному управлінні та послугах/ TAPAS».

3. Основні положення проекту акта

Проектом постанови пропонується внести зміни до Умов в частині відповідності вимогам до кандидатів для отримання кредиту, відповідно до



ДОКУМЕНТ СЕД Мінекономіки АСКОД

Підписувач **Бігун Надія Валеріївна**

Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000003876000036850100

Дійсний з 08.12.2022 10:53:59 по 08.12.2024 10:53:59

Мінекономіки



3832-02/15692-03 від 29.02.2024 10:42

внесених змін до постанови Кабінету Міністрів України від 28.02.2022 № 168 «Питання деяких виплат військовослужбовцям, особам рядового і начальницького складу, поліцейським та їх сім'ям під час дії воєнного стану».

Крім того, проектом постанови пропонується внести зміни до Порядку, затвердженого Постановою 596, а саме:

передбачити вимогу щодо необхідності оформлення банківської гарантії не лише замовником будівництва, але і девелопером будівництва;

розширити перелік відомостей, що потребуватимуть проходження процедури верифікації;

виключити необхідність оформлення банківських гарантій у випадках залучення коштів від фізичних та юридичних осіб виключно через фонди фінансування будівництва;

уточнити положення щодо строку дії банківської гарантії, який повинен бути не менше ніж три роки, але у будь-якому разі не менше одного року з дня планового прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, визначеного у проектній документації;

передбачити необхідність забезпечення продовження строку дії банківської гарантії у випадку, якщо протягом строку дії гарантії об'єкт будівництва не був прийнятий в експлуатацію, а також наслідки невиконання зазначеної вимоги;

визначити випадки припинення строку дії банківської гарантії, а також зобов'язань банку-гаранта;

визначити порядок надання документів бенефіціаром до банку-гаранта з метою отримання виплати, передбачене уточнення щодо переліку документів, а також щодо строку дії банківської гарантії щодо конкретного бенефіціара.

4. Правові аспекти

Постанова Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» та постанова Кабінету Міністрів України від 13.06.2023 № 596 «Деякі питання виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Прийняття постанови не потребуватиме додаткових видатків з державного та місцевих бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект постанови не стосується питань розвитку адміністративно-територіальних одиниць, інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку, у зв'язку з чим не потребує погодження з обласними, Київською міською держадміністраціями, всеукраїнськими асоціаціями органів місцевого самоврядування.

Проект постанови не стосується питань соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю, функціонування і застосування української мови як державної.

7. Оцінка відповідності

У проекті постанови відсутні положення, що стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції.

У проекті постанови відсутні положення, що:

стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;

впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;

містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;

створюють підстави для дискримінації.

Проект постанови буде надіслано до Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи.

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

8. Прогноз результатів

Реалізація положень проекту постанови сприятиме удосконаленню механізму забезпечення житлом громадян на умовах доступного іпотечного кредитування громадян України.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації постанови на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Населення	Позитивний: поліпшення житлових умов	Проектом постанови передбачено удосконалення механізму забезпечення житлом громадян на умовах доступного іпотечного кредитування громадян України.
Укрфінжитло уповноважені суб'єкти (банки, державні фінансові установи)	Позитивний: залучення фінансового ресурсу та клієнтів до реалізації житлових програм	

**Виконавач обов'язків
Міністра економіки України**

Надія БІГУН

_____ 2024 р.

**ПОРІВНЯЛЬНА
ТАБЛИЦЯ**

до проекту постанови Кабінету Міністрів України “Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596”

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проекту акта
Умови забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України, затвержені постановою Кабінету Міністрів України від 02 серпня 2022 р. № 856 “Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України”	
<p>8. Для отримання кредиту відповідно до цих Умов кандидат повинен відповідати таким вимогам:</p> <p><...></p> <p>5) кандидат та повнолітні члени його сім’ї після досягнення повноліття не отримували виплату грошової компенсації за належні для отримання житлові приміщення від органів державної влади або органів місцевого самоврядування відповідно до Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 квітня 2018 р. № 280 “Питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України” (Офіційний вісник України, 2018 р., № 35, ст. 1231), Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення деяким категоріям осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 жовтня 2016 р. № 719 “Питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей” (Офіційний вісник України, 2016 р., № 83, ст. 2742; 2021 р., № 66, ст.</p>	<p>8. Для отримання кредиту відповідно до цих Умов кандидат повинен відповідати таким вимогам:</p> <p><...></p> <p>5) кандидат та повнолітні члени його сім’ї після досягнення повноліття не отримували виплату грошової компенсації за належні для отримання житлові приміщення від органів державної влади або органів місцевого самоврядування відповідно до Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 квітня 2018 р. № 280 “Питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України” (Офіційний вісник України, 2018 р., № 35, ст. 1231), Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення деяким категоріям осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 жовтня 2016 р. № 719 “Питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей” (Офіційний вісник України, 2016 р., № 83, ст. 2742; 2021 р., № 66, ст. 4189), Порядку виплати грошової</p>



ДОКУМЕНТ СЕД Мінекономіки АСКОД

Підписувач **Бігун Надія Валеріївна**
Сертифікат [4FD4BFDE9E1BAF3A04000003876000036850100](#)
Дійсний з [08.12.2022 10:53:59](#) по [08.12.2024 10:53:59](#)

Мінекономіки



3832-02/15692-03 від 29.02.2024 10:42

<p>4189), Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для деяких категорій осіб, які брали участь у бойових діях на території інших держав, а також членів їх сімей, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 березня 2018 р. № 214 “Питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які брали участь у бойових діях на території інших держав, а також членів їх сімей” (Офіційний вісник України, 2018 р., № 29, ст. 1029), Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для деяких категорій осіб, які брали участь в Революції Гідності, а також членів їх сімей, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 лютого 2019 р. № 206 “Питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які брали участь в Революції Гідності, а також членів їх сімей” (Офіційний вісник України, 2019 р., № 24, ст. 845), а також одноразову грошову допомогу сім’ям загиблих осіб, зазначених у пункті 1 постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. № 168 “Питання деяких виплат військовослужбовцям, особам рядового і начальницького складу, поліцейським та їх сім’ям під час дії воєнного стану” (Офіційний вісник України, 2022 р., № 25, ст. 1253);</p> <p><...></p>	<p>компенсації за належні для отримання жилі приміщення для деяких категорій осіб, які брали участь у бойових діях на території інших держав, а також членів їх сімей, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 березня 2018 р. № 214 “Питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які брали участь у бойових діях на території інших держав, а також членів їх сімей” (Офіційний вісник України, 2018 р., № 29, ст. 1029), Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для деяких категорій осіб, які брали участь в Революції Гідності, а також членів їх сімей, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 лютого 2019 р. № 206 “Питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які брали участь в Революції Гідності, а також членів їх сімей” (Офіційний вісник України, 2019 р., № 24, ст. 845), а також одноразову грошову допомогу сім’ям загиблих осіб, зазначених у пунктах 1 та 1¹ постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. № 168 “Питання деяких виплат військовослужбовцям, особам рядового і начальницького складу, поліцейським та їх сім’ям під час дії воєнного стану” (Офіційний вісник України, 2022 р., № 25, ст. 1253);</p> <p><...></p>
<p align="center">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”, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 596 “Деякі питання виконання вимог Закону України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”</p>	
<p>2. Терміни, що вживаються у цьому Порядку, мають таке значення:</p> <p>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;</p> <p>абзац відсутній</p>	<p>2. Терміни, що вживаються у цьому Порядку, мають таке значення:</p> <p>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;</p> <p>банківська гарантія - це спосіб забезпечення виконання зобов'язань принципала, відповідно до якого банк-гарант бере на</p>

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).

себе грошове зобов'язання перед бенефіціаром сплатити кошти в разі настання факту невиконання своїх зобов'язань принципалом;

бенефіціар - це фізична або юридична особа, яка відповідно до укладеного після набрання чинності цим Порядком правочину, набуває спеціальні майнові права на неподільний об’єкт незавершеного будівництва або майбутні об’єкти нерухомості;

зобов'язання принципала - це обов'язок принципала відшкодувати бенефіціару в повному обсязі сплачені бенефіціаром принципалу кошти з метою набуття спеціальних майнових прав на неподільний об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості, у разі вчинення принципалом дій, що призвели до виникнення у третьої особи (крім бенефіціара) спеціального майнового права або права власності на неподільний об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості, за який бенефіціаром були сплачені кошти, та втрати бенефіціаром таких прав;

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;

принципал - це замовник та/або девелопер будівництва, за заявою якого надається банківська гарантія з метою забезпечення виконання зобов'язання принципала.

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 фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, “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).

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:

...

3) проходження процедури верифікації відомостей про:

Абзац відсутній

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;

Абзац відсутній

укладені правочини, які передбачають право на отримання об'єкта

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:

...

3) проходження процедури верифікації відомостей про:

девелопера будівництва;

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;

всі майбутні об'єкти нерухомості, які є частинами новоствореного подільного об'єкта незавершеного будівництва:

майбутні об'єкти нерухомості, які належать замовнику будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

майбутні об'єкти нерухомості, які належать девелоперу будівництва щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

майбутні об'єкти нерухомості, які передані у довірчу власність фонду фінансування будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

об'єкти будівництва (їх складові частини), щодо яких наявні права інвестора;

укладені правочини щодо організації та фінансування будівництва об'єкта;

укладені договори між управителем та забудовником щодо передачі управителю в управління на праві довірчої власності об'єктів інвестування;

укладені правочини, які передбачають право на отримання об'єкта

<p>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;</p> <p>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).</p>	<p>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) забезпечення надання банківських гарантій на користь бенефіціара за зобов'язанням принципала;</p> <p>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).</p>
<p>8. Проектувальником під час актуалізації відомостей до проектної документації на будівництво об'єкта вносяться та/або підтверджуються такі актуальні відомості:</p> <p>1) ідентифікатор об'єкта будівництва (для об'єктів нового будівництва, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до розроблення проектної документації);</p> <p>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);</p> <p>...</p>	<p>8. Проектувальником під час актуалізації відомостей до проектної документації на будівництво об'єкта вносяться та/або підтверджуються такі актуальні відомості:</p> <p>1) ідентифікатор об'єкта будівництва (його складових частин);</p> <p>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);</p> <p>...</p>
<p>13. Верифікація відомостей, визначених підпунктом 3 пункту 6 цього Порядку, здійснюється шляхом внесення до електронної системи таких відомостей:</p> <p>1) замовником - щодо:</p>	<p>13. Верифікація відомостей, визначених підпунктом 3 пункту 6 цього Порядку, здійснюється шляхом внесення до електронної системи таких відомостей:</p> <p>1) замовником/девелопером будівництва - щодо:</p>

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

**замовника;
девелопера будівництва;**

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;

всіх майбутніх об'єктів нерухомості, які є частинами новоствореного подільного об'єкта незавершеного будівництва:

майбутніх об'єктів нерухомості, які належать замовнику будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

майбутніх об'єктів нерухомості, які належать девелоперу будівництва щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

майбутніх об'єктів нерухомості, які передані у довірчу власність фонду фінансування будівництва та щодо яких відсутні права інвесторів, обтяження речових прав на такі об'єкти, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (крім обтяження майбутніх об'єктів нерухомості іпотекою на підставі іпотечного договору, визначеного Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю");

об'єктів будівництва (їх складові частини), щодо яких наявні права інвестора;

укладених правочинів щодо організації та фінансування будівництва об'єкта;

укладених договорів між управителем та забудовником щодо передачі управителю в управління на праві довірчої власності об'єктів інвестування;

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.

абзац відсутній

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.

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;

об'єктів будівництва (їх складові частини), щодо яких наявні права інвестора;

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.

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 девелопером будівництва в частині відомостей, які стосуються цього девелопера будівництва.

Внесені девелопером будівництва відомості, визначені підпунктом 1 цього пункту, підтверджуються замовником в частині відомостей, які стосуються цього замовника.

Внесені замовником/девелопером будівництва відомості, визначені підпунктом 1 цього пункту, підтверджуються особами, визначеними абзацом першим підпункту 2 цього пункту, в частині відомостей, які стосуються цих осіб.

Відомості підтверджуються шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису через електронний кабінет електронної системи.

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Внесення сканованого примірника такої гарантії до електронної системи здійснюється банком-гарантом через електронний кабінет та підписується шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису.</p> <p>Відомості про надання гарантії оприлюднюються на порталі електронної системи.</p>	<p>14. Банківська гарантія надається принципалу щодо неподільних об'єктів незавершеного будівництва або майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких реєструється спеціальне майнове право такого принципалу.</p> <p>Якщо залучення коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється виключно через фонди фінансування будівництва, що підтверджується даними верифікації відомостей згідно вимог п. 13 цього Порядку, надання банківської гарантії на користь бенефіціара за зобов'язанням принципала не вимагається.</p> <p>Банківська гарантія надається на строк не менше ніж три роки, але у будь-якому разі не менше одного року з дня планового прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, визначеного у проектній документації. Якщо протягом строку дії гарантії об'єкт будівництва не був прийнятий в експлуатацію, принципал повинен забезпечити продовження строку дії гарантії ще на три роки.</p> <p>У разі не продовження строку дії банківської гарантії, замовник/девелопер будівництва втрачає право вчиняти правочини щодо таких об'єктів будівництва (їх складових частин). Наявність діючої банківської гарантії перевіряється нотаріусом під час посвідчення правочину щодо відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості.</p> <p>Строк дії банківської гарантії припиняється у таких випадках: це сплата банком-гарантом всієї суми банківської гарантії; це сплив строку дії банківської гарантії.</p> <p>Зобов'язання банку-гаранта перед бенефіціаром припиняється у разі виконання визначеного цим Порядком зобов'язання принципалом, що підтверджується відповідним документом про оплату, або здійснення банком-гарантом сплати бенефіціару визначеної банківською гарантією суми, або відмови бенефіціара від своїх прав за банківською гарантією.</p> <p>Грошова сума банківської гарантії на неподільний об'єкт незавершеного будівництва повинна бути не менше 10 відсотків вартості такого об'єкту, що розрахована як добуток загальної площі неподільного об'єкта незавершеного будівництва, помноженої на опосередковану вартість спорудження житла у відповідному регіоні</p>
--	---

станом на дату видачі банківської гарантії.

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

Для цілей цього Порядку показник опосередкованої вартості спорудження житла у відповідному регіоні застосовується незалежно від функціонального призначення (житлове, нежитлове) неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості.

Відповідальність за правильність розрахунку суми банківської гарантії покладається на принципала.

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

Відомості про надання банківської гарантії оприлюднюються на порталі електронної системи.

Бенефіціар для отримання платежу за банківською гарантією подає до банку-гаранта вимогу за банківською гарантією, а також усі документи, передбачені умовами банківської гарантії, зокрема, рішення суду, яке набрало законної сили, відповідно до якого бенефіціар був позбавлений спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого надана банківська гарантія, або права власності на такий об'єкт після його прийняття в експлуатацію. Умовами банківської гарантії передбачається, що у випадку, якщо до спливу строку дії банківської гарантії бенефіціаром було подано до банку-гаранта вимогу за банківською гарантією, за якою відсутнє зазначене рішення суду, яке набрало законної сили, проте судом відкрито провадження у справі та бенефіціаром до банку-гаранта було надано відповідну ухвалу суду про відкриття провадження у справі, принципал зобов'язаний забезпечити надання нової банківської гарантії на користь такого бенефіціара на строк три роки, що починає свій перебіг з дня, наступного за днем закінчення строку дії банківської гарантії, зазначеної у абзаці

	<p>другому цього пункту, та на суму, що дорівнює сумі вимог бенефіціара.</p> <p>До дати надання банківської гарантій на користь усіх бенефіціарів, які до спливу строку дії банківської гарантії, подали до банку-гаранта вимогу за банківською гарантією, за якою відсутнє відповідне рішення суду та наявна лише ухвала суду про відкриття провадження у справі, забезпечення за банківською гарантією принципалу не повертається.</p> <p>Розмір платежу за гарантією на користь бенефіціара визначається виходячи з суми сплачених бенефіціаром коштів за договором, на підставі якого у бенефіціара виникло спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, що підтверджується таким договором та документами про сплату коштів.</p> <p>Якщо загальна сума вимог бенефіціарів, що надійшли в один день, перевищує суму банківської гарантії, то виплати за цією банківською гарантією здійснюються пропорційно частці кожної окремої вимоги бенефіціара в загальній сумі усіх вимог, що надійшли в один день.</p>
<p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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</p>	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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</p>

<p>фонди фінансування будівництва). абзац відсутній</p> <p>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.</p>	<p>фонди фінансування будівництва); на ім'я управителя довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань на майбутні об'єкти нерухомості, щодо яких відсутні права інвесторів та обтяження речових прав, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (крім обтяження майбутніх об'єктів нерухомості іпотекою на підставі іпотечного договору, визначеного Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю").</p> <p>Заява, передбачена цим пунктом, формується замовником з використанням електронної системи та підписується шляхом накладання кваліфікованого електронного підпису замовником, девелопером будівництва та управителем. 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.</p>
<p>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:</p> <p>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;</p> <p>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);</p>	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>2) на організацію та фінансування будівництва об'єкта поширюються вимоги статті 7 Закону. При цьому діючі договори щодо організації та фінансування будівництва об'єкта (договори про передачу функцій замовника будівництва, договори про спільну діяльність з будівництва, інвестиційні договори тощо) повинні бути приведені у відповідність до статті 7 Закону в частині визначення істотних умов договору та його нотаріального посвідчення;</p>

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проекту постанови Кабінету Міністрів України
«Деякі питання виконання вимог Закону України «Про внесення
змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня
2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596»

I. Визначення проблеми

Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон) набув чинності 10 жовтня 2022 року. Починаючи з цього часу діє правове поле, яким врегульовано особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та запроваджено механізми гарантування виконання замовником будівництва зобов'язань перед інвесторами.

Норми Закону не поширюється на об'єкти будівництва та їх складові частини, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом.

Разом з тим, відповідно до абзацу четвертого частини другої статті 21 Закону замовнику будівництва надано право приймати рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом.

Варто зазначити, що з початку повномасштабного вторгнення забудовниками було призупинено виконання будівельних робіт.

З метою забезпечення виконання вимог Закону Урядом було прийнято 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», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 596 “Деякі питання виконання вимог Закону України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” (далі – Порядок 596).

Враховуючи зазначене та практичний досвід реалізації Порядку 596, виникла необхідність внесення змін до нього в частині розширення: термінології, переліку дій у разі вчинення який поширюється дія Закону, верифікації відомостей, поняття банківської гарантії, часу її дії та інше з метою більшого захисту майбутніх інвесторів об'єктів нерухомості оскільки норми Закону не поширюється на об'єкти будівництва та їх складові частини, право на



ДОКУМЕНТ СЕД Мінекономіки АСКОД

Підписувач **Бігун Надія Валеріївна**

Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000003876000036850100

Дійсний з 08.12.2022 10:53:59 по 08.12.2024 10:53:59

Мінекономіки



3832-02/15692-03 від 29.02.2024 10:42

виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом.

Впровадження норм Закону сприятиме зменшенню ризиків як для суб'єктів господарювання (замовників будівництва) так і для інвесторів, у тому числі для осіб, для осіб, які до набрання чинності Закону уклали правочини і які за цими правочинами набувають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а також для осіб (інвесторів) які у майбутньому укладатимуть такі правочини щодо відповідного об'єкту будівництва.

Дія регуляторного акта матиме вплив виключно на тих суб'єктів господарювання (замовників будівництва), які виявляють добровільне бажання прийняти рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом.

Наразі невідома точна кількість об'єктів будівництва та їх складових частин, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом, відповідно неможливо визначити кількість осіб, що підпадають під дію регулювання і які можуть отримати гарантії, передбачені Законом, у разі прийняття відповідного рішення замовником будівництва.

Враховуючи зазначене, розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596» (далі – регуляторний акт).

Окремо варто зазначити, що постановою Кабінету Міністрів України від 02 серпня 2022 р. № 856 “Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України” затверджено Умови забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України, які не є регуляторними.

Описані питання потенційно можуть мати вплив на всі верстви населення, зокрема основними групами (підгрупами), на які проблема справляє вплив, є:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	–
Держава	+	–
Суб'єкти господарювання	+	–

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язаною за допомогою

ринкових механізмів, оскільки потребує нормативно-правового врегулювання.

Проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів, у зв'язку з тим, що на сьогодні відсутні відповідні діючі регуляторні акти, які б вирішували зазначену проблему.

II. Цілі державного регулювання

Основними цілями державного регулювання запропонованого регуляторного акта є:

- удосконалення Порядку 596, що забезпечить виконання окремих положень Закону;

- визначення ефективної та якісної процедури прийняття рішення замовником будівництва про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цим Законом, що у свою чергу:

 - дозволить суб'єкту господарювання (замовнику будівництва), який розпочав будівництво до набрання чинності Закон, підтвердити, що виконувані ним будівельні роботи відповідають умовам та вимогам законодавства;

 - сприятиме підвищенню його привабливості на ринку та залученню інвестицій для ще не проданих об'єктів будівництва, та їх складових частин, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна.

- застосування прозорого механізму гарантування та захисту прав передбачених Законом для осіб (інвесторів), які уклали правочини до набрання чинності Закону і які відповідно до цих правочинів, набувають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Другорядними цілями державного регулювання запропонованого регуляторного акта є наступні:

- усунення проблемних питань які можуть виникнути у осіб (інвесторів) у разі інвестування (фінансуванням) у той чи інший об'єкт будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом;

- фінансові та інші форми, а також методи залучення в інвестування об'єктів будівництва через реалізацію права замовника будівництва на прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
<i>Альтернатива 1.</i> Прийняття запропонованого регуляторного акта	Прийняття проекту акта є обґрунтованим і ефективним способом досягнення цілей та забезпечує розв'язання визначених проблем. Нормативно-правове врегулювання забезпечить можливість реалізувати суб'єктом господарювання (замовником будівництва) право на прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом. Через прийняття рішення про поширення дії Закону для суб'єкта господарювання (замовника будівництва), який почав будівництво до набрання чинності Законом, створюються можливості для підвищення його привабливості на ринку та залученню інвестицій.
<i>Альтернатива 2.</i> Не приймати запропонований регуляторний акт	Неможливість реалізувати замовником будівництва права на прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом, через відсутність нормативно-правового регулювання

2. Оцінка обраних альтернативних способів досягнення цілей Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i> Прийняття запропонованого регуляторного акта	Забезпечення практичної реалізації суб'єктом господарювання (замовником будівництва) право на прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом. Узгодженість законодавства та реалізація вимог Закону. Запровадження можливості застосування механізмів гарантування та захисту прав передбачених Законом для осіб (інвесторів), які уклали правочини до набрання чинності Законом і які відповідно до цих правочинів, набувають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.	Витрати відсутні, оскільки реалізація положень регуляторного актане потребувати додаткових матеріальних витрат

<i>Альтернатива 2.</i> Не приймати запропонований регуляторний акт	Вигоди відсутні, оскільки дана ситуація не призведе до вирішення зазначеної проблеми щодо забезпечення виконання окремих положень Закону.	У разі обрання зазначеної альтернативи не буде забезпечено реалізацію окремих положень Закону
---	---	---

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i> Прийняття запропонованого регуляторного акта	Можливість, зокрема громадянами, які до набрання чинності Закону уклали правочини і які за цими правочинами набувають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, отримати визначені Законом механізми гарантування щодо виконання суб'єктом господарювання (замовником будівництва) обов'язку закінчити будівництво об'єкта Покращення умов для неможливості подвійного продажу об'єкта будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Закону, шляхом здійснення актуалізації відомостей суб'єктом господарювання (замовником будівництва) про об'єкт будівництва та внесення до ЄДЕСБ та проведення державної реєстрації прийнятого рішення суб'єктом господарювання (замовником будівництва).	Часові витрати пов'язані з ознайомленням та застосуванням нового регуляторного акта.
<i>Альтернатива 2.</i> Не приймати запропонований регуляторний акт	Вигоди відсутні, оскільки дана ситуація призведе до неможливості користуватися механізмами захисту під час інвестування (фінансування) будівництва об'єктів, передбачених нормами Закону	У разі обрання зазначеної альтернативи не буде забезпечено реалізацію окремих положень Закону

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Наразі невідома кількість суб'єктів господарювання (замовників будівництва), що мають добровільну згоду прийняти відповідне рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом, тому неможливо визначити кількість суб'єктів господарювання (замовників будівництва), щопідпадають під дію регулювання.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць *	-	-	1	-	1
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	100	-	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Прийняття запропонованого регуляторного акта	<p>Можливість для суб'єкта господарюванню (замовника будівництва) реалізувати право надане Законом.</p> <p>Створення конкурентного середовища та прозорого механізму для залучення коштів інвесторів в будівництво об'єкта через прийняття суб'єктом господарювання (замовником будівництва) рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом та проходження процедури актуалізації відомостей про об'єкт будівництва та державної реєстрації прийнятого рішення.</p>	<p>Витрати суб'єктів господарювання (замовників будівництва) пов'язані з ознайомленням та застосуванням нового регуляторного актау своїй діяльностіта проходження процедури 687,82 грн.; 17 год. (35 робочих днів з урахуванням, що потрібно чекати відповідь)</p>
Альтернатива 2. Залишення ситуації без змін	<p>Вигоди відсутні:</p> <p>- суб'єкти господарювання (замовники будівництва) не можуть реалізувати своє право, визначене абзацом четвертим частини 2 статті 21 Закону через відсутність затвердженого порядку та визначення особливостей прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини,</p>	<p>У разі обрання зазначеної альтернативи не буде забезпечено реалізацію окремих положень Закону. Можливе зменшення</p>

	<p>які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом;</p> <p>- суб'єкти господарювання (замовники будівництва), які набули право на виконання будівельних робіт, до набрання чинності Закону, і які не прийняли рішення про поширення дії Закону є менш привабливими для інвесторів, оскільки механізми гарантії захисту їх прав, визначених Законом, у такому випадку не розповсюджуються.</p>	<p>фінансування від інвесторів у об'єкт будівництва</p>
--	---	---

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва)	0
Альтернатива 2. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва)	641,00

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
<p>Альтернатива 1.</p> <p>Прийняття запропонованого регуляторного акта</p>	4	<p>Прийняття запропонованого регуляторного акта є найбільш обґрунтованим та ефективним способом досягнення зазначеної цілі</p>
<p>Альтернатива 2.</p> <p>Не приймати запропонований регуляторний акт</p>	1	<p>Відмова від прийняття регуляторного акта призведе до неможливості суб'єктам господарювання (замовникам будівництва) реалізувати право, визначене Законом</p>

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
<p><i>Альтернатива 1.</i></p> <p>Прийняття запропонованого регуляторного акта</p>	<p>Для держави:</p> <ul style="list-style-type: none"> - забезпечення реалізації вимог Закону - забезпечення прозорого та ефективного регулювання <p>Для громадян:</p> <ul style="list-style-type: none"> - покращення умов для неможливості здійснення подвійних продажів об'єктів будівництва покращення соціального забезпечення <p>Для суб'єктів господарювання:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отримання механізму реалізації визначеного Законом права на прийняття рішення про поширення дії Закону - зрозуміле, чітке та прозоре регулювання. - можливе збільшення прибутку за рахунок можливих інвестицій 	<p>Для держави: В межах коштів, передбачених у Державному бюджеті України у відповідному році на фінансування органів влади.</p> <p>Для громадян: не передбачено, оскільки впровадження регуляторного акта направлено на захист інтересів громадян.</p> <p>Для суб'єктів господарювання:</p> <p>Прогнозуються витрати, виключно уперший рік регулювання, на ознайомлення з новим регулюванням, а саме: 40, 46 грн. та часові витрати на реалізацію процедури прийняття рішення – не більше 35 робочих днів</p> <p>Інші додаткові адміністративні витрати відсутні</p>	<p>У разі прийняття акта задекларовані цілі будуть досягнуті повною мірою, що повністю забезпечить вирішення проблем.</p>
<p><i>Альтернатива 2.</i></p> <p>Не приймати запропонований регуляторний акт</p>	<p>Для держави: відсутні.</p> <p>Для громадян: без змін.</p> <p>Для суб'єктів господарювання: відсутні.</p>	<p>Для держави: - можливе зменшення надходження коштів до державного бюджету</p> <p>Для громадян – додаткові витрати відсутні.</p>	<p>У разі залишення наявної ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати, що не забезпечить досягнення зазначених цілей.</p>

	Для суб'єктів господарювання: можливе зменшення фінансування від інвесторів у об'єкт будівництва	
--	--	--

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

Основним механізмом у розв'язанні проблеми, визначеної у Розділі I цього аналізу регуляторного впливу, передбачається забезпечення нормативно- правового регулювання в частині визначення особливостей та порядку прийняття замовником рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом, у тому числі визначення:

умов, яким має відповідати суб'єкт господарювання (замовник будівництва) для прийняти рішення про поширення дії Закону;

процедури актуалізації відомостей (даних) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі - електронна система);

процедури верифікації відомостей про фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, 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 здійснювалось залучення коштів від фізичних та юридичних осіб,

процедури верифікації відомостей (даних) про осіб та про укладені з ними правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта,

отримання банківської гарантій на користь осіб, які відповідно до укладених (до набрання чинності та після набрання чинності цим регуляторним актом) 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 - для юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав а також визначення замовником будівництва 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).

прийняття рішення замовником будівництва яке реалізується через подання заяви про державну реєстрацію права.

Організаційні заходи для впровадження регулювання

Прийняття та оприлюднення регуляторного акту у встановленому порядку забезпечить доведення їх вимог до відома суб'єктів господарювання, громадян та органів державної влади.

Прийняття регуляторного акта забезпечує досягнення визначених цілей та сприятиме поліпшенню регуляторного середовища та інвестиційного клімату в Україні.

Заходи, які необхідно здійснити суб'єктам господарювання:

ознайомитися з новим регулюванням (пошук та опрацювання регуляторного акту в мережі Інтернет)

за умови добровільного виявлення бажання щодо прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом, витрати час (не більше 35 робочих днів) на проходження процедур, а саме:

1) актуалізація відомостей (даних) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва про:

а) 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);

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

в) проектну документацію на будівництво, на підставі якої отримано правона виконання будівельних робіт;

г) звіт про результати експертизи проектної документації на будівництво з позитивним висновком;

г) процедура права виконання будівельних робіт

2) проходження процедури верифікації відомостей

3) отримання банківської гарантії;

4) визначення переліку майбутніх об'єктів нерухомості які складатимуть гарантійну частку

5) подання заяви на державну реєстрацію.

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 потребуватиме додаткових бюджетних витрат і ресурсів для органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

Розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта для органу виконавчої влади (Мінекономіки) згідно з Додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу

регуляторного акта не проводився, оскільки нове регулювання не передбачає додаткових витрат для органу.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів. Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

Враховуючи, що кількість суб'єктів господарювання визначити неможливо здійснено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання умовного на одного суб'єкта малого підприємництва згідно з Додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта:

ТЕСТ **малого підприємництва (М-Тест)**

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено розробником у період 01.01.2024 - 08.02.2024.

№ п/п	Вид консультацій	Кількість учасників консультацій	Основні результати консультацій
1.	Телефонні та письмові консультації із суб'єктами господарювання.	35	Регулювання підтримується та вважається доцільним. Отримано інформацію щодо переліку процедур, які необхідно виконати у зв'язку із запровадженням нового регулювання: ознайомитися з новим регулюванням – 1 год.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва:

Кількість суб'єктів малого (мікро) підприємництва, на яких поширюється регулювання – умовно 1.

Зважаючи на те, що не можливо встановити точну кількість об'єктів будівництва та їх складових частин, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом, тому розрахунок витрат здійснюватиметься на одного умовного суб'єкта господарювання малого підприємництва.

3. Розрахунок витрат суб'єкта малого підприємництва на виконання вимог регулювання.

У розрахунку вартості 1 години роботи використано вартість 1 години роботи, яка відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2024 рік», з 1 січня 2024 року становить – 42,6 грн.

Первинна інформація про вимоги регулювання може бути отримана за результатами пошуку проекту постанови Кабінету Міністрів України “Деякі питання реалізації Закону України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” на офіційному веб-порталі Мінінфраструктури.

Інформація про розмір часу, який витрачається суб'єктами на отримання зазначеної інформації є оціночною.

Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

№ з/п	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати зап'ять років
Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1.	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	-	-	-
2.	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чимісцевого самоврядування	-	-	-
3.	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	-	-	-
4.	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	-	-	-
5.	Інші процедури:	-	-	-
6.	Разом, гривень Формула: (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)	-	-	-
7.	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць.	1	X	X
8.	Сумарно, гривень Формула: Відповідний стовпчик “разом” X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 X рядок 7)	-	-	-

Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання				
9.	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм	1 год. (час, який витрачається с/г на пошук нормативно-правового акту в мережі Інтернет та ознайомлення з ним; за результатами консультацій) X 42,6 грн. = 42,6 грн.	0,00 грн. (припущено, що суб'єкт повинен виконувати вимоги регулювання лише в перший рік; за результатами консультацій)	42,6 грн.
10.	Процедури організації виконання вимог регулювання Формула: витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедурна впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур	-	-	-
10.1.	актуалізація відомостей (даних) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва	10 години-(час, який витрачається с/г на підготовку документів необхідних для проходження процедури) X 42,6 грн. = 426,00 грн.	-	-
10.2.	проходження процедури верифікації відомостей	4 години -(час, який витрачається с/г на підготовку документів	-	-
		необхідних для проходження процедури) X 42,6 = 170,4 грн.		
10.3.	отримання банківської гарантії;	4 години -(час, який витрачається с/г на підготовку документів необхідних для	-	-

		проходження процедури) X 42,6 = 170,4.		
10.4.	визначення переліку майбутніх об'єктів нерухомості які складатимуть гарантійну частку	1 година -(час, який витрачається с/г на визначення) X 42,6 = 42,6 грн.	-	-
10.5.	подання заяви на державну реєстрацію	1 година -(час, який витрачається с/г на підготовку заяви) X 42,6 = 42,6 грн.	-	-
11.	Інші процедури:	-	-	-
12.	Разом, гривень	894,6 грн.	X	X
13.	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць.	1	X	X
14.	Сумарно, гривень	894,6 грн.	X	42,6 грн.

4. Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва.

Додаткові витрати на виконання вимог регуляторного акту з боку органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відсутні.

Витрати на виконання вимог регуляторного акту з боку органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування будуть відповідати витратам на заробітну плату співробітників, які за функціональними обов'язками уже здійснюють та в подальшому здійснюватимуть відповідні заходи.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу або нового структурного підрозділу діючого органу.

5. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	0,00 грн.	0,00 грн.

2	Оцінка вартості процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання	894,6 грн.	0,00 грн
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	894,6 грн.	X
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	0,00 грн.	0,00 грн.
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	894,6 грн.	0,00 грн.

6. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання.

Не передбачається розроблення коригуючих заходів, оскільки нове регулювання застосовується у добровільному порядку.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії цього регуляторного акта встановлюється на необмежений строк, оскільки він регулює відносини, які мають пролонгований характер. Зміна строку дії регуляторного акта можлива в разі зміни міжнародно-правових актів чи законодавчих актів України вищої юридичної сили на виконання яких розроблений цей проект регуляторного акта.

Строк набрання чинності регуляторним актом – відповідно до законодавства після його офіційного оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта є:

1. Розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних із дією акта – прямих надходжень до державного бюджету не передбачається.

2. Кількість суб'єктів господарювання (замовників будівництва) на яких поширюватиметься дія акта: суб'єкти господарювання (замовники будівництва) які скористаються правом прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом.

3. Розмір коштів і час, які витрачаються суб'єктами господарювання у зв'язку із виконанням вимог акта – 894,6 грн.; 21 год. (35 робочих днів з урахування, що потрібно чекати відповідь).

4. Рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта – середній. Регуляторний акт та аналіз регуляторного впливу оприлюднено на

офіційному вебсайті Мінекономіки.

Після набрання чинності регуляторним актом його результативність визначатиметься такими показниками:

1. Кількість заяв /скарг від суб'єктів господарювання (замовників будівництва) щодо даного регулювання.
2. Кількість прийнятих рішень про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом через подання заяви на державну реєстрацію.
3. Кількість проведених державним реєстратором державних реєстрацій відповідного права.

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:

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 регуляторного акта;

повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше двох років після набрання ним чинності;

періодичне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через кожні три роки починаючи з дня виконання заходів із повторного відстеження.

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності – статистичні.

У разі надходження пропозицій та зауважень щодо вирішення неврегульованих або проблемних питань буде розглядатись необхідність внесення відповідних змін.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснювати Мінекономіки. Відстеження здійснюватиметься протягом усього строку дії регуляторного акта.

Строк виконання заходів 30 робочих днів.

Виконувач обов'язків
Міністра економіки України

Надія БІГУН

«___» _____ 2024



МІНІСТЕРСТВО ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ
(Мінекономіки)

Н А К А З
з особового складу

28 лютого 2024 року

№ 102-К

Київ

Про виконання обов'язків Міністра

Доручаю виконання обов'язків Міністра економіки України на час мого відрядження з 28 лютого по 1 березня 2024 року заступнику Міністра Бігун Надії Валеріївни.

Перший віце-прем'єр-міністр
України – Міністр

Юлія СВИРИДЕНКО




Підписувач: Свиріденко Юлія Анатоліївна
Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000007EB82C0086BFC600
Дійсний з 11.11.2023 2:52:18 по 09.11.2024 2:52:18

Міністерство економіки України -> Обговорення проектів документів -> Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596»
gov.ua Державні сайти України

Мінекономіки Інформаційні ресурси



Міністерство економіки України

 [Версія для слабоворих](#)

 [Українською In English](#)

Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596»

26.02.2024 | 13:57 | Департамент розвитку реального сектору економіки

[Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596»](#)

Додаткові матеріали

- [Аналіз регуляторного впливу до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596»](#)
- [Пояснювальна записка до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596»](#)
- [Порівняльна таблиця до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 і від 13 червня 2023 р. № 596»](#)