



# МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,

тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35, (044) 351-40-01,

E-mail: [miu@mtu.gov.ua](mailto:miu@mtu.gov.ua), сайт: [www.mtu.gov.ua](http://www.mtu.gov.ua), код згідно з ЄДРПОУ 37472062

від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

## Державна регуляторна служба України

Міністерство розвитку громад та територій України відповідно до вимог статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та у зв'язку з листом Державної регуляторної служби України від 30.10.2024 № 4208/20-24 подає на погодження проект Закону України «Про внесення змін до статті 884 Цивільного кодексу України» (далі – проект Закону).

- Додатки:
1. Проект Закону на 2 арк. в 1 прим.
  2. Аналіз регуляторного впливу на 11 арк. в 1 прим.
  3. Копія оприлюдненого повідомлення про оприлюднення проекту Закону на 2 арк. в 1 прим.

Віце-прем'єр-міністр  
з відновлення України – Міністр

Олексій КУЛЕБА

Ірина Безрукова  
Ірина Корнієнко 351 46 48



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад  
та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про внесення змін до статті 884 Цивільного кодексу України

Верховна Рада України **постановляє:**

I. Внести до статті 884 Цивільного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356) такі зміни:

1) у частині другій слова «за дефекти» замінити словами «за недоліки та дефекти»;

2) у частині четвертій слово «недоліків» замінити словами «недоліків або дефектів»;

3) доповнити після частини четвертої новою частиною п'ятою такого змісту:  
«5. У разі виявлення власником нерухомого майна недоліків або дефектів протягом гарантійного строку, він повідомляє про це підрядника ( правонаступника) в розумний строк після їх виявлення.

Власник нерухомого майна разом із підрядником ( правонаступником) складають акт із зазначенням виявлених недоліків або дефектів, порядку та строків їх усунення.

Якщо підрядник ( правонаступник) відмовляється від складення акта власник нерухомого майна складає такий акт із залученням експертів і надсилає його підряднику ( правонаступнику) засобами електронного або поштового зв'язку.

Підрядник ( правонаступник) зобов'язаний усунути виявлені недоліки або дефекти у порядку та строки зазначені в акті.

У разі відмови підрядника ( правонаступника) усунути виявлені недоліки або дефекти власник нерухомого майна може усунути їх своїми силами або із залученням третіх осіб про що повідомляє підрядника ( правонаступника). У такому разі підрядник ( правонаступник) зобов'язаний компенсувати власнику



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад  
та територій України



1048/30/63-24 від 21.10.2024

нерухомого майна витрати, пов'язані із усуненням недоліків або дефектів, у повному обсязі, та завдані збитки.

Спори щодо усунення дефектів або недоліків, які виникають між власником нерухомого майна та підрядником ( правонаступником), вирішуються в судовому порядку.».

У зв'язку з цим частину п'яту вважати частиною шостою.

## II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

**Голова  
Верховної Ради України**



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад  
та територій України



1048/30/63-24 від 21.10.2024

# АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

## проєкту Закону України «Про внесення змін до статті 884 Цивільного кодексу України»

### I. Визначення проблеми

Відповідно до частин першої, другої, п'ятої статті 318 Господарського кодексу України будівництво об'єктів виробничого та іншого призначення, підготовка будівельних ділянок, роботи з обладнання будівель, роботи з завершення будівництва, прикладні та експериментальні дослідження і розробки тощо, які виконуються суб'єктами господарювання для інших суб'єктів або на їх замовлення, здійснюються на умовах підядру.

Для здійснення робіт, зазначених у частині першій цієї статті, можуть укладатися договори підядру: на капітальне будівництво (в тому числі субпідядру); на виконання проектних і досліджувальних робіт; на виконання геологічних, геодезичних та інших робіт, необхідних для капітального будівництва; інші договори. Загальні умови договорів підядру визначаються відповідно до положень Цивільного кодексу України про договір підядру, якщо інше не передбачено цим Кодексом.

Згідно з частиною першою статті 837, частиною першою статті 853, частиною першою статті 859, частиною першою статті 860 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) за договором підядру одна сторона (підрядник) зобов'язується на свій ризик виконати певну роботу за завданням другої сторони (замовника), а замовник зобов'язується прийняти та оплатити виконану роботу.

Замовник зобов'язаний прийняти роботу, виконану підрядником відповідно до договору підядру, оглянути її і в разі виявлення допущених у роботі відступів від умов договору або інших недоліків негайно заявити про них підрядникові.

Якщо договором або законом передбачено надання підрядником замовникові гарантії якості роботи, підрядник зобов'язаний передати замовникові результат роботи, який має відповідати вимогам статті 857 цього Кодексу протягом усього гарантійного строку.

Перебіг гарантійного строку починається з моменту, коли виконана робота була прийнята або мала бути прийнята замовником, якщо інше не встановлено договором підядру.

Частинною першою статті 676 Кодексу визначено, що гарантійний строк починається з моменту передання товару покупцеві, якщо інше не встановлено договором купівлі-продажу.

Відповідно до частин першої, четвертої статті 884 Кодексу підрядник гарантує досягнення об'єктом будівництва визначених у проектно-кошторисній документації показників і можливість експлуатації об'єкта відповідно до договору протягом гарантійного строку, якщо інше не встановлено договором будівельного підядру. Гарантійний строк становить десять років від дня прийняття об'єкта замовником, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором або законом.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC003040000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад  
та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024

У разі виявлення протягом гарантійного строку недоліків замовник повинен заявити про них підрядникові в розумний строк після їх виявлення.

Статтею 1 Закону України від 10 червня 2023 року № 3153-ІХ «Про захист прав споживачів» (набирає чинності через один рік з дня його опублікування, але не раніше дня припинення чи скасування воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ), визначено, що недолік – це будь-яка невідповідність продукції вимогам законодавства, умовам договору, інформації про продукцію, наданій суб'єктом господарювання, або наявність дефекту в продукції у значенні, наведеному в Законі України «Про відповідальність за шкоду, завдану внаслідок дефекту в продукції», підтверджена результатами діагностики, здійсненої суб'єктом господарювання, або результатами іншої незалежної експертизи (дослідження) продукції. Продукція – це будь-який товар, робота (послуга), що виготовляється, виконується чи надається споживачу, а також харчовий продукт.

Статтею 1 Закону України «Про відповідальність за шкоду, завдану внаслідок дефекту в продукції» (далі – Закон) встановлено, що шкода – це завдані внаслідок дефекту в продукції каліцтво, інше ушкодження здоров'я або смерть особи, пошкодження або знищення будь-якого об'єкта права власності, за винятком самої продукції, що має дефект. Продукція – це будь-яке рухоме майно, включаючи готову продукцію, сировину та комплектувальний виріб, у тому числі майно, що є складовою частиною іншого рухомого або нерухомого майна.

Закон регулює відносини щодо відповідальності за шкоду, завдану потерпілому внаслідок дефекту в продукції, яка введена в обіг в Україні. До відносин, не врегульованих цим Законом, застосовуються положення цивільного, процесуального законодавства та законодавства про захист прав споживачів.

Закон не обмежує будь-яких прав потерпілого згідно з договірними чи недоговірними зобов'язаннями, що встановлюють іншу, ніж передбачена цим Законом, відповідальність, зокрема права на відшкодування моральної шкоди або права на відшкодування шкоди в окремих сферах цивільних відносин відповідно до законодавства (стаття 2 Закону).

Статтею 6 Закону встановлено, що потерпілий повинен довести: наявність шкоди; наявність дефекту в продукції; наявність причинно-наслідкового зв'язку між дефектом в продукції та шкодою. Потерпілий має право вимагати від виробника надання документації на продукцію, внаслідок дефекту в якій завдано шкоду, в обсязі, необхідному для доведення обставин, зазначених у частині першій цієї статті.

Абзацом третім підпункту 1 пункту 5 розділу ІХ «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про захист прав споживачів» передбачено розроблення проєкту Закону щодо надання забудовником гарантійних



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358ECC003040000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад  
та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024

зобов'язань на об'єкти будівництва на строк не менше 10 років з дня передачі їх споживачу.

Враховуючи зазначене, виникла необхідність удосконалення законодавства України в частині поширення гарантійного терміну на об'єкт будівництва не тільки тих споживачів, які безпосередньо уклали договір із забудовником на об'єкт будівництва, а й тих споживачів, які отримали право власності на об'єкт будівництва протягом 10 років гарантійного строку (інколи за цей період об'єкт будівництва може змінити декількох власників).

У зв'язку з цим, Міністерством розвитку громад та територій України розроблено проєкт Закону України «Про внесення змін до статті 884 Цивільного кодексу України» (далі – проєкт Закону).

### Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив

Існуюча проблема справляє вплив на:

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

Визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки потребує державного регулювання шляхом внесення змін до нормативно-правового акта, який регулює загально обов'язкові питання, пов'язані зі будівництвом об'єктів виробничого та іншого призначення.

Крім того, положення, викладені в регуляторному акті, мають загальнообов'язковий характер і не можуть затверджуватися локальними актами суб'єктів господарювання.

Водночас, Законом України «Про захист прав споживачів» (абзац третій підпункту 1 пункту 5 розділу IX «Прикінцеві та перехідні положення») передбачено розроблення проєкту Закону щодо надання забудовником гарантійних зобов'язань на об'єкти будівництва на строк не менше 10 років з дня передачі їх споживачу.

Наразі чинна редакція статті 884 Цивільного кодексу України не враховує вимоги Закону, а тому потребує внесення відповідних змін.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад  
та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024

## II. Цілі державного регулювання

Цілями розроблення проекту Закону є врегулювання питання, спрямованого на забезпечення захисту прав споживачів у разі виявлення прихованих дефектів будівництва протягом 10 років гарантійного строку.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

### 1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	При збереженні діючої ситуації. Кодекс не враховуватиме вимоги Закону.
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	Внесення змін до Кодексу забезпечить дотримання процедурних вимог, передбачених Законом.

### 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

#### Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	Відсутні. Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети.	Не передбачається. В той же час, не виконання вимог Закону призведе до нерегульованості зазначеного питання.
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	Прийняття відповідних змін забезпечить виконання вимог Закону.	Не передбачається.

#### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	Відсутні.	Витрати не передбачаються.
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	Забезпечення громадян якісним та безпечним житлом. Завдяки прийняттю проекту Закону буде забезпечено можливість усунення, виявлених протягом гарантійного	Витрат для громадян не передбачається (виявлені в об'єкті нерухомого майна недоліки або дефекти усуватимуться підрядником ( правонаступником))



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024

	строку власником нерухомого майна недоліків або дефектів у такому майні за рахунок забудовника	
--	--	--

### Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом*
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	7	677	44036	0	44420
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,0	1,5	98,5	0	100

\* у зв'язку з відсутністю статистичних даних щодо розподілу ліцензіатів, що провадять господарську діяльність з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми та значними наслідками, прийнято розподіл загальної кількості суб'єктів господарювання у будівництві за даними офіційного веб-сайту Державної статистичної служби України ([https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu\\_u/size\\_20.htm](https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/size_20.htm)) щодо кількості суб'єктів господарювання за видами економічної діяльності у 2022 році (за видом діяльності «Будівництво»).

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	Вигоди не передбачаються.	Витрати не передбачаються. В той же час через відсутність можливості у нового власника нерухомого майна повідомити забудовника про наявність дефектів та недоліків в об'єкті не сприяє однаковому підходу до захисту прав споживачів.
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	Створено доступні і прозорі умови для забезпечення можливості усунення виявлених протягом гарантійного строку власником нерухомого майна недоліків або	Витрати не передбачається.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC003040000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024



	дефектів у такому майні за рахунок забудовника	
--	---	--

Витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта є непрогнозованими, оскільки зазначені відносини базуються на договірних засадах.

Власники або управителі об'єктів будівництва забезпечують поточний огляд і періодичне обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів протягом усього періоду їх існування. Строк проведення першого обстеження, а також його рекомендована періодичність визначається проектувальником у проектній документації на будівництво об'єкта. Дефекти або недоліки в об'єкті можуть бути виявлені у процесі поточного огляду та технічного обслуговування об'єкта.

Проведення обстеження об'єкта забезпечується відповідним власником або управителем шляхом залучення фахівців, що мають відповідну кваліфікацію, а саме: відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та мають кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з обстеження у будівництві об'єктів класу наслідків (відповідальності), що визначені кваліфікаційними вимогами (далі – виконавці), або шляхом залучення підприємств, установ та організацій, у складі яких є такі виконавці.

Будівельні, монтажні, проектні, пусконаладжувальні та інші роботи, пов'язані з будівництвом об'єкта здійснюються на підставі договорів підряду на проведення робіт з нового будівництва, реконструкції, реставрації та капітального ремонту об'єкта будівництва, однією із істотних умов якого є договірна ціна (стаття 39<sup>2</sup> Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»), Порядок проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257, Методика проведення обстеження та оформлення його результатів, затверджена наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 06 серпня 2022 року № 144, зареєстрована в Міністерстві юстиції України 09 серпня 2022 р. за № 898/38234, Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668).

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

Бали визначаються за чотирибальною системою оцінки ступеню досягнення визначених цілей, де:

1 – цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати);



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад  
та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024

2 – цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними);

3 – цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

4 – цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде).

Вибір оптимального способу досягнення цілей полягає у визначенні способу, який дозволить забезпечити можливість усунення виявлених протягом гарантійного строку недоліків або дефектів нерухомого майна власником за рахунок забудовника.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного балу
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	1	Цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті.
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	4	Цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде).

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	Відсутні. Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети	Відсутні. Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети	Проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	Для держави: - врегулювання	Для держави: відсутні	Прийняття регуляторного акта дозволить



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024

	<p>відносин, пов'язаних із виявленням недоліків або дефектів у нерухомому майні протягом гарантійного строку.</p> <p><i>Для суб'єктів господарювання:</i></p> <p>- досудове врегулювання спорів, які виникають у разі виявлення протягом гарантійного строку власником нерухомого майна недоліків або дефектів такому об'єкті.</p> <p><i>Для громадян:</i></p> <p>- усунення недоліків або дефектів виявлених в нерухомому майні протягом гарантійного строку за рахунок забудовника.</p>	<p><i>Для суб'єктів господарювання:</i></p> <p>прогнозуються додаткові витрати на усунення виявлених власником нерухомого майна протягом гарантійного строку недоліків або дефектів у такому майні, які виникли через суб'єкта господарювання.</p> <p><i>Для громадян:</i></p> <p>прогнозуються додаткові витрати на підтвердження вартості виявлених протягом гарантійного строку недоліків або дефектів у нерухомому майні.</p>	<p>досягнути задекларованих цілей та встановити процедуру усунення недоліків або дефектів виявлених в нерухомому майні протягом гарантійного строку.</p>
--	---	---	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
---------	---	--



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024

Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	Неможливо вирішити проблему	Зовнішні чинники відсутні
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	Максимальне поєднання вигод громадян, держави та суб'єктів господарювання, вирішення визначеної проблеми	Зовнішні чинники відсутні

На сьогодні відсутній альтернативний спосіб для оперативного досягнення поставленої мети, окрім внесення змін до Кодексу в запропонованій редакції (альтернатива 2).

У разі прийняття регуляторного акта його регуляторні положення діятимуть у системній сукупності з іншими заходами державного регулювання ринку (податки, митні процедури, інші адміністративні процедури), факторами впливу ринку та ринкової кон'юнктури.

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

Механізмом, який забезпечить розв'язання проблеми, є прийняття регуляторного акта.

Регулятором передбачається внести зміни до статті 884 Цивільного кодексу України, згідно з якими:

у разі виявлення власником нерухомого майна недоліків або дефектів протягом гарантійного строку, він повідомляє про це підрядника ( правонаступника) в розумний строк після їх виявлення;

власник нерухомого майна разом із підрядником ( правонаступником) складають акт із зазначенням виявлених недоліків або дефектів, порядку та строків їх усунення;

якщо підрядник ( правонаступник) відмовляється від складення акта власник нерухомого майна складає такий акт із залученням експертів і надсилає його підряднику ( правонаступнику) засобами електронного або поштового зв'язку;

підрядник ( правонаступник) зобов'язаний усунути виявлені недоліки або дефекти у порядку та строки зазначені в акті;

у разі відмови підрядника ( правонаступника) усунути виявлені недоліки або дефекти власник нерухомого майна може усунути їх своїми силами або із залученням третіх осіб про що повідомляє підрядника ( правонаступника). У такому разі підрядник ( правонаступник) зобов'язаний компенсувати власнику нерухомого майна витрати, пов'язані з усунення недоліків або дефектів, у повному обсязі, та завдані збитки;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC003040000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024

спори щодо усунення недоліків або дефектів, які виникають між власником нерухомого майна та підрядником ( правонаступником), вирішуються в судовому порядку.

Для впровадження регуляторного акта необхідно забезпечити інформування громадськості про його вимоги шляхом оприлюднення на офіційному вебсайті Міністерства розвитку громад та територій України.

## **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 положень регуляторного акта не потребує витрат, зокрема з державного чи місцевих бюджетів, і є можливою у межах наявних ресурсів органів виконавчої влади.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу), а тому розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта для органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування (Додаток 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта) не проводився.

Розрахунок витрат на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, не проводився.

Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва (М-Тест) згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта не проводився.

Прийняття та оприлюднення проекту в установленому порядку забезпечить доведення його вимог до суб'єктів господарювання, центральних та місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії регуляторного акта не прогнозується.

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

Строк дії регуляторного акта пропонується не обмежувати в часі.

Регуляторний акт набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

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

Прогнозними значеннями показників результативності є:

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією регуляторного акта – не прогнозується;

дія регуляторного акта поширюватиметься на громадян, суб'єктів господарювання;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад  
та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024

розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог регуляторного акта – вище середнього; рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень регуляторного акта – вище середнього.

Виходячи з цілей державного регулювання, для визначення результативності регуляторного акта обрано такі показники:

кількість суб'єктів господарської діяльності, які усунули виявлені протягом гарантійного строку власниками нерухомого майна недоліки або дефекти в нерухомому майні;

кількість об'єктів будівництва, в якому протягом гарантійного строку власниками нерухомого майна виявлені недоліки або дефекти.

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

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

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

Відстеження результативності дії регуляторного акта здійснюватиметься Міністерством розвитку громад та територій України статистичним методом на основі аналізу показників результативності.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом.

Періодичні відстеження результативності регуляторного акта будуть здійснюватися раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Встановлені кількісні значення показників результативності регуляторного акта порівнюватимуться із значенням аналогічних показників, що встановлені під час повторного відстеження результативності цього акта.

У разі надходження пропозицій і зауважень щодо вирішення нерегульованих або проблемних питань розглядатиметься необхідність внесення відповідних змін.

Віце-прем'єр-міністр з відновлення України –  
Міністр розвитку громад та територій України

Олексій КУЛЕБА

\_\_\_\_\_ 2024 р.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович  
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800  
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад  
та територій України



21924/30/10-24 від 22.11.2024

# Міністерство інфраструктури України

---

## Повідомлення про оприлюднення до проєкту Закону України

«Про внесення змін до статті 884 Цивільного кодексу України»  
22 Листопада 2024, 15:14

### 1. Розробник та причина оприлюднення:

Міністерство розвитку громад та територій України оприлюднює розроблений ним проєкт Закону України «Про внесення змін до статті 884 Цивільного кодексу України» (далі – проєкт Закону).

### 2. Стислий виклад змісту проєкту:

Метою прийняття проєкту Закону є забезпечення захисту прав споживачів у разі виявлення на об'єкті будівництва прихованих дефектів (недоліків) будівництва протягом гарантійного строку (десять років від дня прийняття об'єкта замовником).

### 3. Спосіб оприлюднення проєкту регуляторного акта:

Проєкт акта розміщено на офіційному вебсайті Міністерства розвитку громад та територій України ([www.mtu.gov.ua](http://www.mtu.gov.ua)) 21 листопада 2024 року.

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

Пропозиції та зауваження приймаються протягом 15 календарних днів з дня оприлюднення.

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

Зауваження та пропозиції фізичних і юридичних осіб до проєкту Закону слід надсилати на адресу [i.korniienko@mtu.gov.ua](mailto:i.korniienko@mtu.gov.ua).

[Проєкт Закону](#)

[Пояснювальна записка](#)

[Додаток до ПЗ](#)

[Аналіз регуляторного впливу](#)

---

Адреса цієї сторінки: <http://mtu.gov.ua/news/36136.html>

При використанні матеріалів посилання на джерело - обов'язкове