



## ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування,  
регіонального розвитку та містобудування

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел./факс: 255-32-05, 255-20-75

---

## ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

### В И С Н О В О К

**на проект Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти  
нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»  
(реєстр. № 5091 від 16.02.2021)**

---

За дорученням Голови Верховної Ради України Д. Разумкова Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування розглянув на своєму засіданні 2 червня 2021 року проект Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (реєстр. № 5091 від 16.02.2021), поданий народними депутатами України О. Шуляк, І. Фрісом, А. Ключком та іншими народними депутатами України.

За визначенням суб'єктів права законодавчої ініціативи зазначений законопроект внесений з метою створення правових механізмів для гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано з дати набрання чинності проектом Закону.

Законодавчим актом пропонується встановити умови, за яких об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості можуть бути об'єктами цивільних прав; визначити особливості інвестування та фінансування об'єктів, що споруджується з використанням недержавних коштів; визначити основні вимоги до розкриття замовником будівництва (девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва) інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок); запровадити механізм державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості та інше.

Прийняття Закону за визначенням суб'єктів права законодавчої ініціативи дозволить створити механізми для прозорого та більш безпечного залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво (у тому числі

запобігти продажу приміщень в об'єкті будівництва, на який відсутнє право на виконання будівельних робіт; запобігти подвійному продажу приміщень в об'єкті будівництва); спростити порядок надання адміністративних послуг з державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, про які до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно внесено запис про спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості; запобігти зміні технічних характеристик об'єкта (поверховості, функціонального призначення об'єкта будівництва, технічних поверхів, горищ, підвалів тощо) без згоди осіб, які придбали приміщення в об'єкті будівництва; забезпечити належну охорону об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, права на які зареєстровано за спадкодавцем в Державному реєстрі прав на нерухоме майно та які входять до складу спадщини.

Проектом пропонується внести зміни та доповнення до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про інвестиційну діяльність», «Про нотаріат», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про інститути спільного інвестування», «Про енергетичну ефективність будівель» та деяких інших.

Міністерство юстиції України у листі (від 20.05.2021 № 21704/831-1-21/8.4.1) висловило позицію щодо підтримки проекту Закону.

Міністерством розвитку громад та територій України у листі (від 17.05.2021 року № 7/14.5.1/7132-21) наведено ряд зауважень та пропозицій щодо законопроекту.

Комітет з питань бюджету у своєму висновку (від 21.05.2021 року № 04-13/8-2021/166323) відзначає, що законопроект матиме вплив на показники бюджету (може призвести до збільшення доходів бюджетів від адміністративного збору за державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і від державного мита). У разі прийняття відповідного закону він може набирати чинності згідно із законодавством.

Комітет Верховної Ради України з питань цифрової трансформації у своєму висновку (від 16.04.2021 року № 04-33/18-2021/131684) рекомендує Верховній Раді України прийняти за основу проект Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (реєстр. № 5091), внесений народними депутатами України О. Шуляк та іншими з урахуванням пропозицій та зауважень Комітету при підготовці законопроекту до другого читання.

Комітет з питань антикорупційної політики дійшов висновку (від 12.05.2021 року № 04-12/3-2021/155396) та прийняв рішення, що законопроект відповідає вимогам антикорупційного законодавства.

Головне науково-експертне управління Апарату Верховної Ради України у своєму висновку (від 01.06.2021 року № 16/03-2021/177885) висловило низку зауважень щодо змісту законопроекту.

Заслухавши інформацію підкомітету з питань захисту інвестицій в об'єкти будівництва, з'ясувавши позицію народних депутатів України – членів

Комітету, запрошених на засідання осіб та всебічно обговоривши питання, Комітет ухвалив:

Рекомендувати Верховній Раді України відповідно до частини першої статті 23 Регламенту Верховної Ради України включити до порядку денного п'ятої сесії Верховної Ради України дев'ятого скликання проект Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (реєстр. № 5091 від 16.02.2021), поданий народними депутатами України О. Шуляк, І. Фрісом, А. Ключком та іншими народними депутатами України.

Рекомендувати Верховній Раді України відповідно до пункту 1 частини першої статті 114 Регламенту Верховної Ради України проект Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (реєстр. № 5091 від 16.02.2021), поданого народними депутатами України О. Шуляк, І. Фрісом, А. Ключком та іншими народними депутатами України, за наслідками розгляду в першому читанні прийняти за основу.

Зважаючи на необхідність комплексного доопрацювання законопроекту, звернутись до Голови Верховної Ради України з пропозицією оголосити відповідно до частини першої статті 116 Регламенту Верховної Ради України під час розгляду даного законопроекту на пленарному засіданні про необхідність внесення пропозицій і поправок щодо виправлень, уточнень, усунення помилок та/або суперечностей у тексті законопроекту, інших структурних частин законопроекту та/або інших законодавчих актів, що не були предметом розгляду в першому читанні та відповідають предмету правового регулювання законопроекту.

Співдоповідачем з цього питання на пленарному засіданні Верховної Ради України Комітет визначив народного депутата України, голову підкомітету з питань захисту інвестицій в об'єкти будівництва Комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування А. Стріхарського.

**Голова Комітету**

**А.КЛОЧКО**



ЕАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: Ключко Андрій Андрійович  
Сертифікат: 12A1C72050EC685404000000DF510500A8390D00  
Дійсний до: 27.08.2021 12:00:10

Апарат Верховної Ради України  
№ 04-23/03-2021/182991 від 04.06.2021



529457