



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 278-83-90, тел. (044) 284-05-54,
278-82-90; e-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua;
код згідно з ЄДРПОУ 37471928

№ _____

на № _____

від _____

Державна регуляторна служба України

Міністерством розвитку громад та територій України розроблено проект Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва» (доопрацьований), який в установленому порядку направлено на погодження до Державної регуляторної служби України.

У зв'язку з рішенням про відмову в погодженні проекту регуляторного акта від 25.11.2021 № 577 Міністерством розвитку громад та територій України доопрацьовано відповідний проект Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва» та аналіз регуляторного впливу до цього проекту.

Зазначений проект закону розміщено на офіційному сайті Мінрегіону у порядку, передбаченому статтею 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Просимо розглянути та погодити доопрацьований проект Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва» в одноденний строк.

Додаток: на 59 арк. в 1 прим.

Міністр

Олексій ЧЕРНИШОВ

Євген Плащенко 284-05-24



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

**Закон України «Про сприяння постраждалим інвесторам
у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового
будівництва»**

Цей Закон спрямований на врегулювання правовідносин, що виникли при порушенні термінів прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів багатоквартирного житлового будівництва, які будуються або побудовані із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб.

Стаття 1. Визначення термінів

1. Для цілей цього Закону терміни вживаються в такому значенні:

договір - правочин, відповідно до якого інвестор (фізична або юридична особа прямо чи опосередковано передав продавцю грошові кошти для фінансування об'єктів багатоквартирного житлового будівництва та отримав майнове право щодо набуття у власність об'єкта інвестування після прийняття об'єкта багатоквартирного житлового будівництва в експлуатацію;

конкурсний замовник – юридична особа, яка прийняла на себе зобов'язання щодо завершення будівництва довгобуду відповідно до умов конкурсу згідно з вимогами цього Закону;

довгобуд – об'єкт багатоквартирного житлового будівництва (сукупність таких об'єктів), який має такі ознаки: фінансування його будівництва здійснювалося із залученням коштів інвесторів, не прийнятий в експлуатацію в установленому законом порядку у строк понад два роки із запланованої дати прийняття в експлуатацію згідно з договором або згідно з проектною документацією або будівельні роботи на якому не ведуться понад два останні роки до моменту набрання чинності цим законом та який залишається не прийнятим в експлуатацію на дату набрання чинності цим Законом;

об'єкт, не придатний для проживання, – об'єкт багатоквартирного житлового будівництва, який збудований чи будується з порушенням вимог: законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством, затвердженого проекту, і становить небезпеку для постійного чи тимчасового перебування на ньому людей, або визнаний аварійним у встановленому законом порядку та не може бути прийнятий в експлуатацію;

генеральний підрядник (підрядник) – особа, яка за завданням замовника зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів багатоквартирного житлового будівництва та передати їх замовнику;

продавець – замовник, генеральний підрядник (підрядник), управитель або інша особа, що є власником майнових прав на об'єкт багатоквартирного житлового будівництва (інвестування) та має право продажу майнових прав на об'єкт багатоквартирного житлового будівництва;



потенційний замовник - фізична чи юридична особа, яка має намір завершити будівництво довгобуду;

перелік довгобудів – сформований в установленому цим Законом Порядку список довгобудів та інформації про них.

2. Інші терміни вживаються у значеннях, наведених в Цивільному кодексі України, законах України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про регулювання містобудівної діяльності та інших законах України».

Стаття 2. Повноваження сільської, селищної, міської рад та їх виконавчих органів у сфері захисту прав інвесторів

1. Сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи здійснюють заходи, визначені цим Законом, на території, в межах якої територіальні громади здійснюють свої повноваження.

2. Сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи у межах своїх повноважень:

встановлюють факт відсутності замовника;

приймають рішення про заходи економічного стимулювання з метою завершення робіт зі спорудження об'єктів багатоквартирного житлового будівництва у випадках, передбачених цим Законом;

звертаються з позовом до суду про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади;

звертаються до суду про розірвання договору оренди земельної ділянки (землі), на якій розташовано довгобуд (у разі, якщо земельна ділянка перебуває в оренді);

звертаються до землекористувачів за згодою на вилучення земельної ділянки з мотивів суспільних потреб (у разі перебування земельних ділянок у постійному користування) у порядку визначеному статтею 149 Земельного кодексу України;

звертаються до суду про вилучення земельної ділянки з постійного користування з мотивів суспільних потреб (у разі не згоди землекористувача);

передають земельні ділянки в оренду потенційному/конкурсному замовнику з метою завершення будівництва довгобуду або знесення (демонтажу) та будівництва нового об'єкта будівництва;

організації проведення зборів інвесторів;

здійснюють контроль за дотриманням договірних зобов'язань замовником, потенційним, конкурсним замовником;

погоджують завдання на проектування та проектну документацію, зміни до неї у випадку, визначеному статтею 17 цього Закону;

ведуть Перелік довгобудів на відповідній території, здійснюють його оприлюднення;

організують проведення конкурсу з вибору конкурсного замовника добудови довгобуду;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

інші повноваження, визначені законом.

Стаття 3. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики у сфері захисту прав інвесторів

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики затверджує:

типову форму договору про завершення будівництва довгобуду з конкурсним замовником, потенційним замовником;
форму інформаційної картки на лот.

Стаття 4. Підстави, за наявності яких замовник вважається відсутнім

1. Замовник вважається відсутнім у разі наявності однієї або кількох підстав:

відсутність документа, що надає право на виконання будівельних робіт;
анулювання документа, що надає право на виконання будівельних робіт;
перебування на стадії ліквідації юридичної особи, що є замовником;

відсутність замовника за фактичним місцем ведення діяльності чи розташування офісу, з якого проводиться щоденне керування діяльністю юридичної особи та здійснення управління і обліку;

у разі, якщо будівельні роботи не ведуться понад два останні роки до моменту набрання чинності цим Законом та об'єкт багатоквартирного житлового будівництва залишається не прийнятим в експлуатацію на дату набрання чинності цим Законом.

Підстави, за яких замовник вважається відсутнім, встановлюються з інформації, поданої інвесторами та замовниками, з державних баз даних і реєстрів, виходом за фактичним місцем ведення діяльності чи розташування офісу замовника, за місцем проведення будівельних робіт, та відображаються у довідках, актах та фотофіксацією.

2. Встановлення факту відсутності замовника здійснюється виконавчими органами відповідної сільської, селищної, міської рад, на території якої знаходиться довгобуд, що підтверджується відповідним рішенням.

3. У разі припинення замовника в процесі відновлення його платоспроможності або банкрутства застосовуються положення Кодексу України з процедур банкрутства.

Стаття 5. Підстави для включення довгобуду до Переліку довгобудів.

1. Включення довгобуду до Переліку довгобудів здійснюється виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, на підставі заяви інвестора або його представника.

Оголошення про формування Переліку довгобудів розміщується на офіційному веб-сайті виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, а також у місцевих засобах масової інформації протягом чотирнадцяти робочих днів з дня надходження заяви.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

Оголошення містить перелік інформації та кінцевий строк її подання. Строк подання не може бути менше за тридцять календарних днів або більше за дев'яносто календарних днів з дня оприлюднення оголошення.

2. Заява подається поштовим відправленнями з повідомленням про вручення або електронними засобами та обов'язково повинна містити:

прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) інвестора – фізичної особи або найменування заявника – юридичної особи;

інформація про зареєстроване та фактичне місце проживання (для фізичних осіб) або місцезнаходження (для юридичних осіб);

реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті) або ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (для юридичних осіб);

зазначення ознак, відповідно до яких об'єкт багатоквартирного житлового будівництва є довгобудом та підлягає включенню до Переліку довгобудів;

наявну інформацію про діючого замовника (найменування, місцезнаходження тощо);

відомості про судові провадження щодо довгобуду (номер справи, найменування суду, стадія розгляду, рішення суду) (у разі наявності таких проваджень);

у разі наявності потенційного замовника - інформацію про такого замовника;

підпис заявника або його представника із зазначенням дати складення заяви.

У разі подання заяви в формі електронного документа він повинен бути підписаний кваліфікованим електронним підписом заявника.

3. До заяви інвестора додаються завірені ним копії:

документа, що підтверджує особу інвестора;

документа, що підтверджує повноваження представника (у разі, якщо заява подається представником);

документа, на підставі якого виникло майнове право на об'єкт інвестування (договір);

документа, що підтверджує сплату коштів відповідно до договору;

установчих документів, якщо вони відсутні в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (для юридичної особи).

4. Відповідальність за достовірність поданої інформації несуть особи, якими подано відповідну інформацію.

5. У разі неподання інвестором заяви в строки, встановлені цією статтею, рішення про включення до переліку інвесторів приймається судом.



Стаття 6. Зміст інформації в Переліку довгобудів

1. Перелік довгобудів обов'язково містить:

найменування замовника, інформація про зареєстроване та фактичне місце місцезнаходження (для юридичних осіб);

перелік всіх інвесторів довгобуду, адреси проживання, ідентифікаційні коди юридичних осіб в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (для юридичних осіб);

адреса довгобуду (поштова або будівельна);

загальна характеристика довгобуду (загальна площа, кількість квартир та нежитлових приміщень, кількість реалізованих квартир/нежитлових приміщень тощо);

запланований строк завершення будівництва, визначений договором/проектною документацією;

реквізити документів, що дають право на виконання будівельних робіт, у разі відсутності документа – відповідна примітка;

інформація про речові права на земельну ділянку;

інформація про наявність речових прав на довгобуд;

стан готовності довгобуду;

інформацію про наявність права вимоги третіх осіб на довгобуд, його частину або земельну ділянку;

інформацію щодо відкриття провадження у справі про банкрутство замовника (у разі відкриття такої справи);

рішення зборів інвесторів;

інформацію щодо добудови /демонтажу довгобуду;

іншу інформацію, яка стосується довгобуду.

2. Порядок формування переліку об'єктів житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію відповідно до законодавства, затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 7. Розгляд заяв інвесторів виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд

1. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради на території якої знаходиться довгобуд не пізніше двадцяти робочих днів з дня надходження до нього відповідної заяви розглядає її.

Включення довгобуду до Переліку довгобудів здійснюється на підставі рішення виконавчого органу сільської, селищної, міської ради після розгляду заяви та отримання/неотримання інформації, передбаченої цим Законом, від замовника.

2. Підставою для відмови у включенні довгобуду до Переліку довгобудів є:

довгобуд знаходиться на земельній ділянці, розташованій за межами території, управління якою здійснює сільська, селищна, міська рада, до якої подано заяву;

у заяві відсутні відомості щодо наявності у об'єкта багатоквартирного житлового будівництва ознак довгобуду, визначених в статті 1 цього Закону,



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise

вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович

Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000000741D000071450000

Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

або до неї не додано документи, передбачені частиною третьою статті 5 цього Закону;

заява подана неналежною особою або відсутні підстави для включення об'єкта багатоквартирного житлового будівництва до Переліку довгобудів, що можна встановити безпосередньо з поданих документів;

надання замовником обґрунтованих письмових заперечень, що об'єкт не має ознак довгобуду.

3. Під час розгляду заяви про включення довгобуду до Переліку довгобудів виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, надсилає письмовий запит до замовника (у разі його наявності) на адресу, зазначену в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, та іншу відому адресу щодо можливості завершення будівництва та прийняття в експлуатацію довгобуду.

4. Замовник зобов'язаний протягом двадцяти робочих днів з дня отримання запиту надати виконавчому органу сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, обґрунтовані письмові заперечення про те, що об'єкт не має ознак довгобуду, до яких додаються копії підтверджуючих документів про хід будівельних робіт на об'єкті (актів робіт, журналів авторського та технічного нагляду, загальний журнал робіт тощо).

У разі, якщо об'єкт багатоквартирного житлового будівництва відповідає встановленим цим Законом ознакам, замовник протягом тридцяти робочих днів надає виконавчому органу сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, пропозиції щодо можливості закінчення будівництва та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта або поінформувати про неможливість завершення будівництва та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

5. Пропозиції повинні включати:

графік добудови довгобуду та термін прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, їх обґрунтування;

джерела фінансування добудови довгобуду;

інформація щодо чинного договору підряду та його копія;

список інвесторів із зазначенням прізвищ, власних імен, по батькові (за наявності) фізичних осіб та/або найменування юридичних осіб, їх адрес та відомості про укладені замовником з ними договори;

довідку про наявність/відсутність відкритих виконавчих проваджень;

інформацію про наявність/відсутність обтяжень довгобуду (арештів, податкових застав тощо);

копія документа, що підтверджує речове право на земельну ділянку для будівництва.

6. У разі наявності інформації про належність майнових прав на один і той самий довгобуд різним інвесторам (подвійний продаж) виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, звертається із запитом до продавця щодо перевірки зазначеної інформації.



Спори щодо власника майнових прав на один і той самий об'єкт інвестування вирішуються у судовому порядку.

7. Строк підготовки та організації проведення зборів інвесторів не може перевищувати 60 календарних днів з дня надання/ненадання замовником інформації, передбаченої частиною четвертою цієї статті Закону, але не раніше формування у Переліку довгобудів переліку інвесторів відповідного довгобуду, що мають підтверджені договором або рішенням суду майнові права на об'єкт інвестування.

8. У разі, якщо замовник будівництва не надав обґрунтовані письмові заперечення щодо добудови у визначений цією статтею строк або повідомив про неможливість завершення будівництва та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, звертається до суду з позовом про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади.

9. У разі встановлення факту відсутності замовника виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, звертається до суду з позовом про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади.

Стаття 8. Збори інвесторів

1. Організація проведення зборів інвесторів здійснюється виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд.

Інвестори беруть участь та мають право голосу на зборах інвесторів за наявності документа, що підтверджує інвестування грошових коштів, або рішення суду, та включені до Переліку довгобудів.

Збори інвесторів можуть проводитися дистанційно з використанням можливостей інформаційно-комунікаційних та цифрових технологій, зокрема відеоконференцз'язку, за умови забезпечення надійної автентифікації всіх учасників зборів.

2. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради протягом двадцяти робочих днів після закінчення строку подання замовником інформації, передбаченої статтею 7 цього Закону:

готує звіт щодо довгобуду, який містить інформацію про включення об'єкта багатоквартирного житлового будівництва до Переліку, відомості про надані замовником заперечення, пропозиції або про ненадання замовником інформації, передбаченої статтею 7 цього Закону, про встановлення факту відсутності замовника та розміщує його на офіційному веб-сайті відповідного виконавчого органу сільської, селищної, міської ради;

визначає час та місце проведення зборів інвесторів та повідомляє поштовим відправленням або електронними засобами інвесторів та замовника (у разі його наявності).



Стаття 9. Компетенція зборів інвесторів

1. До компетенції зборів інвесторів належить прийняття рішення про добудову довгобуду діючим замовником з одночасним погодженням графіка добудови, термінів прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом довгобуду, джерел фінансування добудови та плану контролю або про недоцільність завершення будівництва діючим замовником та звернення до суду у встановленому цим Законом порядку про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади.

Збори інвесторів проводяться за участі замовника (у разі його наявності).

У разі наявності потенційного замовника, запропонованого інвесторами, у рішенні зборів інвесторів про недоцільність завершення будівництва діючим замовником зазначається про добудову довгобуду потенційним замовником.

2. Рішення вважається прийнятим зборами інвесторів якщо за нього проголосували інвестори об'єктів інвестування, площа яких в сукупності складає не менше 80 відсотків загальної площі всіх об'єктів інвестування. Інвестор, який на день зборів здійснив часткове фінансування об'єкта інвестування, має право голосу у зборах інвесторів пропорційно фактично оплаченій ним частці у загальній площі об'єкта багатоквартирного житлового будівництва.

У разі неявки інвестора, за умови, що він був повідомлений у встановленому цим Законом порядку про збори інвесторів, вважається, крім випадків смерті інвестора або непереборної сили, що він проголосував пропорційно фактично оплаченій ним частці у загальній площі об'єктів інвестування.

3. Рішення зборів інвесторів оформляється протоколом, який підписується інвесторами (їх представниками), які взяли участь у зборах. У випадку відмови інвестора (його представника) підписати протокол або його неявки, до протоколу вноситься відповідний запис.

Рішення зборів інвесторів оприлюднюється на офіційному веб-сайті виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд.

4. У разі, якщо за результатами голосування зборів інвесторів рішення про доцільність добудови об'єкта багатоквартирного житлового будівництва діючим замовником не прийнято, виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, звертається до суду з позовом про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади.

У разі прийняття рішення про недоцільність завершення будівництва діючим замовником виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, звертається до суду з позовом про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади.



Стаття 10. Відкриття провадження у справі про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади

1. Спір у справі про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади, розглядається господарським судом за місцем знаходження довгобуду.

2. Довгобуд підлягає вилученню та передачі на користь територіальної громади за умов:

відповідності довгобуду ознакам, встановленим статтею 1 цього Закону;

у разі, якщо замовник будівництва не надав пропозиції щодо добудови довгобуду у визначений законом строк або повідомив про неможливість завершення будівництва та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

у разі встановлення факту відсутності замовника;

у разі прийняття рішень зборами інвесторів про недоцільність завершення будівництва діючим замовником.

3. Проведення у справі про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади розпочинається за позовом виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, на території якого знаходиться довгобуд.

4. До позовної заяви, крім інших, обов'язково додаються:

документи, що підтверджують відсутність пропозицій замовника щодо добудови довгобуду у визначений законом строк або повідомлення про неможливість завершення будівництва та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

документа, що підтверджує факт відсутності замовника (акт, рішення сільської, селищної, міської ради);

інших документів щодо предмету спору.

5. Суд відмовляє у відкритті провадження у справі, якщо:

позивачем не подано одного з обов'язкових документів, передбачених частиною четвертою цієї статті;

з інших підстав, визначених статтею 175 Господарського процесуального кодексу України.

6. Одночасно з відкриттям провадження у справі про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади суд своєю ухвалою вводить мораторій на укладання правочинів, предметом яких є відчуження об'єктів інвестування/нежитлових приміщень, довгобуду, обтяження речових прав на них, а також інші правочини, предметом яких є перехід майнових прав на такі об'єкти.

7. Відомості про встановлений мораторій протягом п'яти календарних днів строк з моменту відкриття провадження у справі оприлюднюються на офіційному веб-сайті судової влади та виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, на території якого знаходиться довгобуд.

Стаття 11. Технічне обстеження



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise

вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович

Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000

Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

1. Технічне обстеження довгобуду передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на визначення технічного стану будівельних конструкцій та інженерних мереж довгобуду з метою встановлення можливості або неможливості подальшого безпечного завершення їх будівництва та/або експлуатаційної придатності (об'єкт не придатний для проживання).

2. Технічне обстеження довгобуду здійснюється у порядку, встановленому законодавством, за рахунок коштів замовника (у разі його наявності) або інвесторів.

Стаття 12. Знесення (демонтаж) довгобуду та будівництво нового об'єкта

1. У разі, якщо за результатами технічного обстеження довгобуду буде встановлено неможливість подальшого безпечного завершення його будівництва та/або експлуатаційної придатності, виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, приймає рішення про знесення (демонтаж) довгобуду та будівництво нового об'єкта.

2. У разі прийняття рішення про демонтаж (знесення) довгобуду та будівництво нового об'єкта, виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, на земельній ділянці, на якій розташований довгобуд, зобов'язаний організувати будівництво нового об'єкта багатоквартирного житлового будівництва у порядку, встановленому цим Законом, із врахуванням інтересів інвесторів.

3. У такому випадку виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд зобов'язаний надати конкурсному/потенційному замовнику інформацію про інвесторів, характеристики проінвестованих ними об'єктів інвестування. Зазначена інформація включається в оголошення про проведення конкурсу або передається безпосередньо потенційному замовнику.

4. Конкурсний/потенційний замовник забезпечує розроблення проектної документації на будівництво з врахуванням інтересів інвесторів.

Врахування інтересів інвесторів здійснюється замовником шляхом включення до проектної документації житлових та нежитлових приміщень (об'єктів інвестування), будівництво яких було профінансовано інвесторами. Замовник зобов'язаний закріпити за інвесторами об'єкти інвестування до отримання права на виконання будівельних робіт.

Проектні рішення щодо знесення (демонтажу) довгобуду зазначаються в проектній документації на будівництво об'єкту окремим розділом.

5. Завдання на проектування погоджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд.

Проектна документація на будівництво таких об'єктів, зміни до проектної документації не можуть бути затверджені без погодження виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд.

6. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, у випадку неврахування інтересів інвесторів



зобов'язаний відмовити у погодженні завдання на проектування та проектної документації на будівництво об'єкта.

7. У разі прийняття рішення про демонтаж (знесення) довгобуду та будівництво нового об'єкта підготовчі роботи можуть виконуватися виключно на підставі дозволу на будівництво об'єкту.

Незакріплення за інвесторами об'єктів інвестування є підставою для відмови у видачі дозволу.

8. Знесення (демонтаж) довгобуду здійснюється за рахунок коштів замовника (у разі його наявності) **або конкурсного/потенційного замовника.**

Стаття 13. Визначення конкурсного замовника, потенційного замовника

1. Конкурс на визначення конкурсного замовника довгобуду оголошується та проводиться виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, у разі наявності рішення суду про вилучення та передачу довгобуду на користь територіальної громади.

2. У разі, якщо у заяві інвестора зазначено про наявність потенційного замовника, виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, об'єднання інвесторів чи їх представник укладають договір про завершення будівництва довгобуду таким замовником без проведення конкурсу.

Стаття 14. Процедури проведення конкурсу на визначення конкурсного замовника

1. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, не пізніше двадцяти робочих днів з дня набрання законної сили рішенням суду про вилучення та передачу довгобуду на користь територіальної громади приймає рішення про проведення конкурсу на визначення конкурсного замовника та публікує на своєму офіційному веб-сайті оголошення щодо відповідного довгобуду (лот).

2. Документація щодо кожного лота, зазначена у частині шостій цієї статті Закону, оформляється виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, в окрему справу і після закінчення конкурсу передається конкурсному замовнику (справа про лот, щодо якого визначено конкурсного замовника) або потенційному замовнику – у разі, якщо договір укладено з потенційним замовником. Із зазначених матеріалів виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, формує інформаційну картку на лот.

3. Форму інформаційної картки на лот затверджує центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.

4. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд:

утворює конкурсну комісію, затверджує її склад та порядок роботи;

затверджує умови конкурсу з вибору конкурсного замовника;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

готує конкурсну документацію;
публічно оголошує відкритий конкурс з розміщенням повідомлення у засобах масової інформації, в тому числі на своєму офіційному веб-сайті;
визначає порядок сплати реєстраційного внеску, розмір якого не може перевищувати одну тисячу неоподатковуваних мінімумів доходів громадян;
на вимогу претендентів забезпечує їх необхідною інформацією (документами) для підготовки пропозицій для участі у конкурсі;
приймає рішення про допущення (недопущення) претендентів до участі у конкурсі з обґрунтуванням причин у разі відмови;
письмово повідомляє претендентів про допущення (недопущення) до участі у конкурсі.

5. Підставою для недопущення претендента до участі у конкурсі з вибору конкурсного замовника є неподання у заявці на участь у конкурсі необхідної інформації, подання її в неповному обсязі або подання неправдивої інформації.

6. Інформація про оголошення конкурсу на визначення конкурсного замовника містить відомості щодо, зокрема:

місця розташування довгобуду;
техніко-економічних показників довгобуду;
наявних технічних умов;
інформацію про майнові права інвесторів на довгобуд (площа проінвестованих об'єктів);
результати технічного обстеження;
інформація про прийняте рішення про знесення (демонтаж) і будівництво новго об'єкта (у разі прийняття такого рішення);
умов конкурсу, затверджених виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд;
земельної ділянки, на якій передбачається добудова довгобуду, та інформації щодо речових прав на неї;
містобудівних умов та обмежень земельної ділянки (у разі прийняття рішення про знесення (демонтаж) і будівництво новго об'єкта);
об'єктів, розміщених на земельній ділянці (перелік, характеристики тощо);
строку, протягом якого діють умови конкурсу;
органу, до якого слід звертатися за додатковою інформацією;
розміру реєстраційного внеску.

7. У разі прийняття рішення про знесення (демонтаж) і будівництво новго об'єкта містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою ініціатора конкурсу у порядку встановленому статтею 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

8. За зверненням претендента ініціатор конкурсу надає йому необхідну додаткову інформацію про концепцію завершення будівництва, земельну ділянку та розташовані на ній об'єкти.



9. Заявки разом з необхідними документами на участь у конкурсі подаються поштовими відправленнями або електронними засобами протягом тридцяти календарних днів з дня його оголошення.

10. Заявка на участь у конкурсі повинна містити:

повне найменування претендента;

місцезнаходження претендента;

підтвердження банківської установи щодо платоспроможності претендента;

графік завершення будівництва;

джерела фінансування будівництва (за рахунок конкурсного, потенційного замовника, за рахунок реалізації непроданих площ об'єктів інвестування та інші джерела);

обґрунтування конкурсної пропозиції;

відомості, які підтверджують можливість претендента забезпечити належне виконання своїх зобов'язань, зокрема наявність досвіду, можливостей технологічного та організаційного забезпечення такої діяльності;

інші відомості, передбачені умовами конкурсу.

11. Заявки, документи та матеріали, подані претендентами, розглядаються протягом тридцяти календарних днів з останнього дня, встановленого для подачі заявок.

12. Конкурсна комісія розглядає заявки, подані претендентами, допущеними до участі у конкурсі, матеріали з пропозиціями щодо умов завершення будівництва, визначає їх відповідність умовам конкурсу, готує висновки щодо визначення кращих умов завершення будівництва та приймає рішення про визначення переможця.

13. Заявки на участь у конкурсі, отримані ініціатором конкурсу після закінчення строку подачі, не розглядаються.

14. Переможцем конкурсу визнається претендент, який запропонував кращі умови завершення будівництва відповідно до умов конкурсу, зокрема щодо термінів прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, джерел фінансування тощо.

15. У разі, якщо заявка на участь у конкурсі надійшла лише від одного претендента, він визнається переможцем конкурсу за умови забезпечення завершення будівництва відповідно до умов конкурсу, а конкурс вважається таким, що відбувся.

16. Конкурсна комісія протягом десяти днів з останнього дня, встановленого для розгляду заявок, приймає рішення про переможця конкурсу та визначення конкурсного замовника.

17. Повідомлення про визначення переможця конкурсу надсилається переможцю не пізніше п'яти календарних днів з дня прийняття рішення.

18. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, об'єднання інвесторів чи їх представник укладають договір з переможцем конкурсу про завершення будівництва після погодження



всіх умов договору, але не пізніше десяти робочих днів з дня визначення переможця конкурсу.

Відповідно до договору про завершення будівництва конкурсний замовник /потенційний замовник зобов'язується завершити будівництво довгобуду, прийняти його в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування інвесторам.

Істотними умовами договору про завершення будівництва є:

інформація про довгобуд, його характеристики (загальна площа, поверхи, кількість квартир тощо), ідентифікатор, адреса довгобуду;

графік добудови довгобуду та термін прийняття в експлуатацію;

графік знесення (демонтажу) та будівництва новго об'єкта (у разі прийняття відповідного рішення.)

джерела фінансування добудови довгобуду;

перелік інвесторів із зазначенням прізвищ, власних імен, по батькові (за наявності) фізичних осіб та/або найменування юридичних осіб, їх адреси та відомості про закріплені за інвесторами об'єкти інвестування (вид, номер об'єкта, його будівельна або поштова адреса);

заходи економічного стимулювання (у разі надання);

порядок проведення розрахунків;

порядок взаємодії замовника, інвесторів після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

права та обов'язки сторін;

відповідальність сторін.

18. У разі, якщо переможця конкурсу не визначено або він відмовився підписати договір, виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, організовує добудову довгобуду у порядку, встановленому цим Законом.

19. В разі, якщо для участі у конкурсі не подано жодної заявки, конкурс вважається таким, що не відбувся.

Повторне проведення конкурсу здійснюється через 60 календарних днів з дня визнання конкурсу таким, що не відбувся.

У разі, якщо конкурс повторно не відбувся, виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, організовує добудову довгобуду у порядку, встановленому цим Законом.

Стаття 15. Вимоги до претендента при проведенні конкурсу на визначення конкурсного замовника

1. Претендент при проведенні конкурсу на визначення конкурсного замовника повинен бути юридичною особою зі статутним капіталом у розмірі не меншому ніж встановлено умовами конкурсу.

Не може бути претендентом:

юридична особа, що має податкову або іншу заборгованість;

юридична особа, яка не уклала договір страхування фінансових ризиків;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

юридична особа, стосовно якої застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції», а також пов'язані з ними особи;

юридична особа, інформація про бенефіціарних власників якої не розкрита в порушення вимог Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань»;

юридична особа, у складі засновників або кінцевих бенефіціарів претендента якої є посадові особи сільської, селищної, міської ради або його виконавчого органу, близькі особи та/або члени сім'ї таких посадових осіб;

юридична особа, зареєстрована в державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше відсотків статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам;

юридична особа, яка перебуває у процедурах банкрутства або у процесі припинення;

юридична особа, яка була замовником будівництва зазначеного довгобуду до моменту передачі в установленому порядку цього об'єкта органу місцевого самоврядування або інших довгобудів;

особи, які були засновниками чи керівниками юридичних осіб, пов'язаних з довгобудами.

2. За результатами попереднього відбору комісія складає протокол щодо відповідності претендентів кваліфікаційним вимогам і приймає рішення про допущення (недопущення) претендентів до участі в конкурсі.

3. Комісія надсилає претендентові не пізніше одного робочого дня з дня затвердження рішення про допущення (недопущення) претендента до участі в конкурсі відповідне письмове повідомлення з належним обґрунтуванням.

4. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, забезпечує доступ учасникам конкурсу можливість ознайомитися з цим об'єктом за його місцезнаходженням для підготовки та подання конкурсної пропозиції.

Для забезпечення дотримання громадського порядку під час ознайомлення учасників конкурсу з довгобудом за місцем його знаходження у разі необхідності залучаються працівники Національної поліції.

5. Після визначення переможця конкурсний замовник укладає новий договір будівельного підряду протягом тридцяти календарних днів з моменту підписання договору між виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, об'єднанням інвесторів чи їх представником та переможцем конкурсу та звертається до уповноважених органів щодо внесення відповідних змін або отримання документів дозвільного характеру, виконавчої, технічної документації.

Стаття 16. Економічне стимулювання конкурсного замовника, діючого або потенційного замовника



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

1. Конкурсному замовнику, діючому або потенційному замовникам може надаватись економічне стимулювання, яке є складовою умов конкурсу. Економічне стимулювання може передбачати:

надання відповідно до чинного законодавства пільг по місцевих податках і зборах, а також земельному податку;

сприяння у приєднанні до інженерних і транспортних мереж без стягнення плати з конкурсного, діючого або потенційного замовника.

інші заходи відповідно до повноважень сільської, селищної, міської ради та їх виконавчих органів.

Стаття 17. Задоволення інтересів інвесторів за домовленістю з потенційним/конкурсним замовником

1. За згодою інвесторів потенційний/конкурсний замовник може передати їм рівнозначні об'єкти інвестування в інших об'єктах багатоквартирного житлового будівництва цього замовника.

У разі наявності у замовника рівнозначних об'єктів інвестування та потенційної можливості передачі їх інвесторам замовник повідомляє виконавчий орган сільської, селищної, міської ради та інвесторів.

2. Про передачу об'єкта інвестування в іншому об'єкті багатоквартирного житлового будівництва між виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, інвестором, потенційним/конкурсним замовником укладається тристоронній договір.

3. У випадку задоволення вимог всіх інвесторів довгобуду договір про завершення будівництва вважається виконаним. У такому випадку за пртенційним/конкурсним замовником зберігається право на всі надані заходи економічного стимулювання (у разі їх надання) та не поширюються обмеження, визначенні статтею 12 цього Закону.

Стаття 18. Програма із завершення будівництва довгобудів

1. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, здійснює розроблення місцевої Програми із завершення будівництва довгобудів.

2. У Програмі повинні обов'язково відображаються:

аналіз проблем житлового будівництва за попередній період (кількість виявлених довгобудів, кількість інвесторів, оцінка потреби в коштах, джерела фінансування);

можливі шляхи розв'язання головних проблем житлового будівництва;

орієнтовний план здійснення контролю за дотриманням замовниками, потенційними, конкурсними замовниками договірних зобов'язань;

цілі та пріоритети у середньостроковий період та пропозиції щодо напрямів реалізації Програми.

Стаття 19. Здійснення виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд контролю за



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

дотриманням замовниками, потенційними, конкурсними замовниками договірних зобов'язань

Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться довгобуд, здійснює контроль за дотриманням замовниками, потенційними, конкурсними замовниками договірних зобов'язань.

Сільська, селищна, міська рада визначає структурний підрозділ з питань архітектури відповідальним за здійснення контролю.

Контроль полягає у перевірці дотримання замовником, потенційним, конкурсним замовником договірних зобов'язань щодо добудови об'єкта багатоквартирного житлового будівництва, довгобуду, в тому числі графіка добудови, термінів прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та інших зобов'язань щодо добудови.

Контроль здійснюється за місцезнаходженням об'єкта багатоквартирного житлового будівництва, довгобуду за участю замовника, потенційного замовника конкурсного замовника відповідно до плану контролю.

Про здійснення контролю відповідний структурний підрозділ органу місцевого самоврядування повідомляє замовника, потенційного, конкурсного замовника не пізніше ніж за сім робочих днів до дня контролю.

У разі порушення замовниками, потенційними, конкурсними замовниками договірних зобов'язань, вони несуть відповідальність у вигляді штрафу у розмірі трьохсот мінімальних розмірів заробітних плат.

У разі, якщо під час здійснення контролю виявлено ознаки правопорушень у сфері містобудівної діяльності, відповідальний за здійснення контролю повідомляє відповідний орган архітектурно-будівельного контролю.

Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, але не раніше початку планового бюджетного періоду.

2. Дія цього Закону поширюється на об'єкти багатоквартирного житлового будівництва, які є довгобудами згідно з цим Законом.

Сфера дії цього Закону не поширюється на об'єкти багатоквартирного житлового будівництва, які не передані замовниками об'єднанню співвласників або власникам у зв'язку з їх не прийняттям в експлуатацію на підставі їх невідповідності вимогам законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством, затвердженого проекту.

Дія цього Закону не поширюється на інвесторів, яким забудовниками, замовниками здійснено фактичне відшкодування (сплата коштів) за невиконання своїх зобов'язань відповідно до укладених договорів, передбачених статтею 1 цього Закону.

Організація завершення будівництва довгобудів, які розташовані на землях державної форми власності, віднесених до сфери управління Міністерства оборони України, Міністерства внутрішніх справ України, Національної гвардії



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

України, Національної поліції України, Державної прикордонної служби України, Служби Безпеки України, Служби зовнішньої розвідки України, здійснюється відповідними центральними органами виконавчої влади шляхом укладення договору з потенційним замовником (у разі його наявності) або конкурсним замовником в порядку, визначеному цим Законом.

3. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

3.1. У статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1997, № 24, ст.170):

у підпункті 11 пункту «а» частини першої після слів «коштів фізичних осіб» доповнити словами «та/або юридичних осіб», після слів «продовжувати таке будівництво» доповнити знаком та словами «, у порядку, встановленому законом.»;

у підпункті 7 пункту «б» частини першої після слів «коштів фізичних осіб» доповнити словами «та/або юридичних осіб», після слів «житлових будинків» доповнити словами «, у порядку, встановленому законом.».

3.2. У Господарському процесуальному кодексу України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 6, ст.56):

у частині першій статті 3 після слів «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» доповнити словами «Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва»;

частину шосту статті 12 доповнити новим абзацом другим такого змісту: «Господарські суди розглядають справи про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади у порядку, передбаченому цим Кодексом для позовного провадження, з урахуванням особливостей, встановлених Законом України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва»;

частину першу статті 20 доповнити новим пунктом двадцятим такого змісту:

«20) справи про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади»;

статтю 41 доповнити новою частиною шостою такого змісту:

«У справах про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади особливості складу учасників визначаються Законом України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва»;

частину другу статті 186 доповнити новим підпунктом 4 такого змісту:

«4) про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади»;

частину четверту статті 247 доповнити новим пунктом 10 такого змісту:

«10) про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади»;



у статті 255:

частину першу статті доповнити новим пунктом такого змісту:

«36) у справах про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади»;

частину другу доповнити словами: «та Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва»;

пункт 4 частини першої статті 287 викласти в такій редакції:

«4) ухвали і рішення суду першої інстанції після їх перегляду в апеляційному порядку та постанови суду апеляційної інстанції у справах про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади».

3.3. Кодексі України з процедур банкрутства (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2019, № 19, ст.74):

статтю 1 доповнити новим абзацом такого змісту:

боржник - замовник - юридична особа або фізична особа, фізична особа - підприємець, яка має невиконані зобов'язання щодо будівництва об'єктів багатоквартирного житлового будівництва, за рахунок залучених коштів фізичних та/або юридичних осіб, в розумінні Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів житлового будівництва».

абзаці одинадцятому статті 1 доповнити словами:

«кредитори (інвестори) – інвестори в розумінні Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів житлового будівництва»»;

Статтю 5 доповнити новою частиною третьою такого змісту:

«3. У разі санації боржника – замовника план санації крім іншого повинен містити план закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

План закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повинен містити:

- 1) відомості про генерального підрядника, який виконуватиме роботи та надавати послуги щодо закінчення будівництва довгобуду;
- 2) графік добудови довгобуду та запланований строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та їх обґрунтування;
- 3) вартість робіт та послуг з закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та її розрахунок;
- 4) ринкову вартість (та її розрахунок) фінансування квартир/нежитлових приміщень, щодо яких не укладено договорів про залучення коштів в будівництво довгобуду. Для цілей цієї статті ринковою вартістю інвестування квартири/нежитлового приміщення вважається вартість аналогічних об'єктів, які пропонуються до продажу іншими замовниками будівництва (щодо яких не відкрито провадження у справі про банкрутство), окрім боржника;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

- 5) джерела фінансування добудови довгобуду;
 - 6) список кредиторів (інвесторів) із зазначенням:
 - найменування та ідентифікаційного коду юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (для юридичних осіб) або прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) (для фізичних осіб);
 - адреси кредиторів (інвесторів) для листування;
 - номера та загальної площі квартири/нежитлового приміщення (або іншого кількісного виміру такого об'єкта);
 - 7) наявні обтяження речових прав на довгобуд (у тому зареєстрованих обтяжень майнових прав у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та Державному реєстрі обтяжень рухомого майна);
 - 8) інформація про право власності/користування земельною ділянкою для будівництва;
 - 9) відомості про зміни, які необхідно внести до затвердженого (схваленого) проекту будівництва (у випадку необхідності внесення таких змін з метою зменшення вартості будівництва або збільшення ціни об'єкта багатоквартирного житлового будівництва).»
- у зв'язку з цим частини третя – одинадцята важати частинами четвертою – дванадцятою відповідно.

доповнити новими статтями 96-1, 96-2, 96-3, 96-4, 96-5 такого змісту:

«Стаття 96-1. Особливості банкрутства боржників – замовників

1. Правила, встановлені статтями 96-1 – 96-5 цього Кодексу, застосовуються до юридичних осіб боржників – замовників, які здійснювали будівництво довгобудів з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб.

Положення цієї статті не застосовуються до юридичних осіб, які здійснювали продаж об'єктів інвестування виключно у межах виконання договорів з фондом фінансування будівництва відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

2. Для цілей цього Кодексу розмір вимог кредитора (інвестора) вважається рівним розміру коштів, які він профінансував в будівництво квартири/нежитлового приміщення.

3. Вимоги кредиторів (інвесторів) включаються до реєстру вимог кредиторів в порядку, визначеному цим Кодексом.

Стаття 96-2. Розпорядник майна у справі про банкрутство боржника – замовника

1. Крім інших обов'язків, встановлених цим Кодексом, розпорядник майна до дня проведення зборів кредиторів відповідно до статті 96-3 цього Кодексу зобов'язаний:

1) забезпечити (організувати) визначення:

вартості робіт та послуг, необхідних та достатніх для закінчення



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

ринкової вартості квартир/нежитлових приміщень, щодо яких не укладено договорів про залучення коштів в будівництво об'єкта багатоквартирного житлового будівництва.

2) внести до реєстру вимог кредиторів інформацію про кредиторів (інвесторів) та розмір вимог кожного з них;

3) повідомити кредиторів (інвесторів) про проведення зборів кредиторів у порядку, встановленому цим Кодексом;

4) розробити проект плану закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Такий план повинен містити: відомості про генерального підрядника, який виконуватиме роботи та надавати послуги з закінчення будівництва довгобуду;

запланований строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

вартість робіт та послуг із закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та її розрахунок;

відомості про ринкову вартість (та її розрахунок) фінансування квартир/нежитлових приміщень, щодо яких не укладено договорів про залучення коштів в будівництво довгобуду;

відомості про зміни, які вносяться до затвердженого (схваленого) проекту будівництва (у випадку необхідності внесення таких змін з метою зменшення вартості будівництва або збільшення ціни об'єкта багатоквартирного житлового будівництва);

частку у вартості робіт та послуг із закінчення будівництва довгобуду і прийняття його в експлуатацію, яку у випадку затвердження плану закінчення будівництва повинен сплатити кожний з кредиторів (інвесторів), та її розрахунок.

2. Для розрахунку частки кредитора (інвесторів) у вартості робіт та послуг із закінчення будівництва довгобуду і прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта беруться такі показники:

вартість робіт та послуг з закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

ринкова вартість квартир/нежитлових приміщень, щодо яких не укладено договорів про залучення коштів в будівництво об'єкта багатоквартирного житлового будівництва. Для цілей цієї статті ринковою вартістю фінансування квартир/нежитлових приміщень вважається вартість аналогічних об'єктів, які пропонуються до продажу іншими замовниками, щодо яких не відкрито провадження у справі про банкрутство (крім боржника – замовника).

загальна площа об'єкта багатоквартирного житлового будівництва;

загальна площа квартири/нежитлового приміщення, право на яку належить кредитору (інвестору);

розмір коштів, які відповідно до договору про залучення коштів в будівництво об'єкта багатоквартирного житлового будівництва зобов'язаний



сплатити кредитор (інвестор) для повної оплати ціни об'єкту інвестування (у випадку, якщо на момент здійснення розрахунку кредитор (інвестор) повністю не оплатив вартість квартири/нежитлового приміщення).

Стаття 96-3. Особливості участі кредиторів (інвесторів) у зборах кредиторів

1. Кредитори (інвестори) житлового будівництва мають право приймати участь та мають право голосу на зборах кредиторів.

До повідомлення про проведення зборів кредиторів кредиторам (інвесторам) додається план закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта, а також можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що будуть розглядатися на зборах.

2. До компетенції зборів кредиторів, комітету кредиторів, крім іншого, належить прийняття рішення про продовження будівництва довгобуду та прийняття його в експлуатацію і прийняття та затвердження плану закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта, та звернення до господарського суду з клопотанням про проведення процедури санації у справі про банкрутство боржника-замовника.

3. До протоколу зборів кредиторів кредиторам (інвесторам) додається план закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Стаття 96-4. Особливості виконання рішення про затвердження плану закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта

1. Розпорядник майна протягом п'ятнадцяти календарних днів з дня прийняття рішення зборами кредиторів про затвердження плану будівництва довгобуду письмово повідомляє кожного кредитора про прийняття такого рішення шляхом направлення поштового відправлення або особисто під розписку із зазначенням:

1) адреси веб-сайту, на якому оприлюднено рішення кредиторів про затвердження плану будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта;

2) вартості робіт та послуг із закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта, яку повинен сплатити кредитор (інвестор), та її розрахунку;

3) строку (графіку), протягом якого кредитор (інвестор) повинен сплатити вартість робіт та послуг з закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

4) реквізитів поточного рахунку, на який кредитор (інвестор) повинен сплатити свою частку вартості робіт та послуг із закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

2. Рішення про затвердження плану закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта виконується після



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

винесення господарським судом ухвали про введення процедури санації.

Стаття 96-5. Особливості продажу довгобуду

1. У разі, якщо за результатами голосування зборів кредиторів (інвесторів) рішення про затвердження плану закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта не прийняте, здійснюється продаж довгобуду у порядку, встановленому цим Кодексом.

Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом.

**Голова Верховної Ради
України**



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва»

1. Мета

Метою проекту Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва» (далі - проект) є врегулювання правовідносин, що виникли при порушенні термінів введення в експлуатацію об'єктів багатоквартирного житлового будівництва, які будуються або побудовані із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Відповідно до Плану законопроектної роботи Верховної Ради України на 2021 рік, затвердженого постановою Верховної Ради України від 02.02.2021 № 1165-ІХ, Мінрегіон є відповідальним за розроблення проекту Закону України про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів незавершеного багатоквартирного житлового будівництва.

Сьогодні в Україні відсутні законодавчі механізми добудови проблемних житлових об'єктів, які зводилися і зводяться із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб. І цю проблему вкрай потрібно вирішувати.

При цьому, серед цих проблемних об'єктів житлового будівництва є об'єкти, які вже фактично збудовані та заселені, але не можуть бути прийняті в експлуатацію відповідно до вимог законодавства, зокрема через незавершення розпочатих будівництв будівельними компаніями, відсутність можливості завершення таких будівництв самостійно особами, які інвестували кошти у проблемні об'єкти житлового будівництва тощо.

Враховуючи зазначене, для завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва, до фінансування будівництва яких були прямо чи опосередковано залучені кошти фізичних та/або юридичних осіб, необхідно визначити на законодавчому рівні механізм добудови таких об'єктів.

Разом з тим слід зазначити, що відповідно до статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування уповноважено організовувати роботу, пов'язану із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво.

Таким чином, законом створено умови для вирішення зазначених питань органами місцевого самоврядування.

З урахуванням зазначеного, Мінрегіоном розроблено законопроект, який має на меті врегулювати правовідносин, що виникли при порушенні термінів введення в експлуатацію об'єктів багатоквартирного житлового будівництва,



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

які будуються або побудовані із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб і забезпечити дієвий механізм завершення будівництва тих житлових об'єктів, у яких фізичні та юридичні особи вклали кошти і які не були прийняті в експлуатацію у визначені строки.

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом передбачається визначити, зокрема:

- повноваження органів місцевого самоврядування у сфері захисту прав інвесторів;
- повноваження центрального органу виконавчої влади з питань формування житлової політики у сфері захисту прав інвесторів;
- підстави для включення об'єкта будівництва до Переліку довгобудів;
- зміст інформації в Переліку довгобудів;
- компетенцію зборів інвесторів;
- організацію конкурсу на визначення конкурсного замовника;
- процедури проведення конкурсу на визначення конкурсного замовника.
- вимоги до претендента при проведенні конкурсу на визначення конкурсного замовника;
- економічне стимулювання конкурсного замовника;
- організація добудови органом місцевого самоврядування;
- здійснення органами місцевого самоврядування контролю за дотриманням замовниками (конкурсними, потенційними замовниками) договірних зобов'язань.

4. Правові аспекти

У даній сфері суспільних відносин діють:

Цивільний кодекс України, Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про інвестиційну діяльність».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проєкту не потребує фінансування з державного або місцевих бюджетів.

У зв'язку з цим, розрахунок необхідних матеріальних і фінансових витрат, їх обсяг та джерела покриття не проводився.

6. Позиція заінтересованих сторін

Щодо проєкту проводилися у встановленому порядку консультації з громадськістю. Звіт про результати публічного громадського обговорення оприлюднено на офіційному веб-сайті Мінрегіону «Нормативно-правова база» у розділах «Громадське обговорення»/«Регуляторна політика».

Проєкт не стосується питань функціонування і застосування української мови як державної.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

Проект не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності.

Листом Мінрегіону від 17.09.2021 № 7/14.5.2/13966-21 проєкт надіслано всеукраїнським організаціям органів місцевого самоврядування.

Листом Всеукраїнської асоціації громад від 24.09.2021 № 960/021 проєкт погоджено без зауважень.

Листом Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Всеукраїнська асоціація районних та обласних рад» від 11.10.2021 № С-01-240/505 проєкт погоджено без зауважень.

Всеукраїнською асоціацією органів місцевого самоврядування «Асоціація об'єднаних територіальних громад» щодо проєкту надіслано лист від 06.10.2021 № 0344 про не заперечення унормування порушених питань.

Листом Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» від 30.09.2021 № 5-660/21 висловлено зауваження до проєкту. Згідно з листом Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» від 12.10.2021 № 5-690/1/21 після додаткових консультацій проєкт погоджено.

7. Оцінка відповідності

Проект не містить норм, що стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції.

Проект не містить норм, що порушують права та свободи, гарантовані Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року.

У проєкті відсутні положення, які порушують принцип забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків.

У проєкті відсутні положення, які містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією.

У проєкті відсутні положення, що містять ознаки дискримінації чи які створюють підстави для дискримінації.

Міністерство розвитку громад та територій листом №7/14.5.2/15400-21 від 13.10.2021 надсило проєкт Національному агентству з питань запобігання корупції (zareestrovaniy № 78252 від 13.10.2021).

Національне агентство з питань запобігання корупції не поінформувало про прийняте рішення про проведення антикорупційної експертизи проєкту розпорядження у строк, визначений пунктом 2 § 37² Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 9.11.2011 № 1156).

8. Прогноз результатів

Реалізація проєкту Закону матиме вплив на фізичних та юридичних осіб, кошти яких були залучені у будівництво проблемних об'єктів будівництва, органи місцевого самоврядування.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

Реалізація проєкту Закону не матиме вплив на ринкове середовище, розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель, зокрема забруднення утвореними відходами, інші суспільні відносини.

Реалізація проєкту матиме вплив на інтереси держави, органи місцевого самоврядування, громадян та суб'єктів господарювання.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Суб'єкти господарювання	Позитивний	Сприятиме економічному стимулюванню конкурсного замовника, а саме: надання пільг юридичним особам, які здійснюють добудову об'єктів; звільнення від орендної плати або земельного податку за земельні ділянки, що перебувають у власності або користуванні конкурсного/потенційного замовника; сприяння у приєднанні до інженерних і транспортних мереж без стягнення плати з конкурсного замовника тощо.
Держава	Позитивний	Сприятиме врегулюванню питань щодо добудови проблемних об'єктів житлового будівництва.
Громадяни	Позитивний	Сприятиме реалізації конституційних прав громадян на житло.
Органи місцевого самоврядування	Позитивний	Реалізація статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Міністр розвитку громад та територій України

Олексій ЧЕРНИШОВ

_____ 2021 р.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

**Порівняльна таблиця до
проекту Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам
у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва»**

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проекту акта
Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»	
Стаття 31. Повноваження у галузі будівництва ... 11) організація роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво; ... 7) здійснення державного контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків.	Стаття 31. Повноваження у галузі будівництва ... 11) організація роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб та/або юридичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво, у порядку, встановленому законом; 7) здійснення державного контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб та/або юридичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків, у порядку, встановленому законом;
Господарський процесуальний кодекс України	
Стаття 3. Законодавство про господарське судочинство 1. Судочинство в господарських судах здійснюється відповідно до Конституції України, цього Кодексу, Закону України "Про міжнародне приватне право"	Стаття 3. Законодавство про господарське судочинство 1. Судочинство в господарських судах здійснюється відповідно до Конституції України, цього Кодексу, Закону України "Про міжнародне приватне право", Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника"



СЕД Мідресіон IT-Enterprise
вн. №1930821
Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42

№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

платоспроможності боржника або визнання його банкрутом", а також міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.	або визнання його банкрутом", Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва», а також міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.
Стаття 12. Форми господарського судочинства 6. Господарські суди розглядають справи про банкрутство у порядку, передбаченому цим Кодексом для позовного провадження, з урахуванням особливостей, встановлених <u>Законом України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом"</u>.	Стаття 12. Форми господарського судочинства 6. Господарські суди розглядають справи про банкрутство у порядку, передбаченому цим Кодексом для позовного провадження, з урахуванням особливостей, встановлених <u>Законом України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом"</u>. Господарські суди розглядають справи про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади у порядку, передбаченому цим Кодексом для позовного провадження, з урахуванням особливостей, встановлених <u>Законом України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва»</u>.
Стаття 20. Справи, що відносяться до юрисдикції господарських судів 1. Господарські суди розглядають справи у спорах, що виникають у зв'язку із здійсненням господарської діяльності (крім справ, передбачених частиною другою цієї статті), та інші справи у визначених законом випадках, зокрема:	Стаття 20. Справи, що відносяться до юрисдикції господарських судів 1. Господарські суди розглядають справи у спорах, що виникають у зв'язку із здійсненням господарської діяльності (крім справ, передбачених частиною другою цієї статті), та інші справи у визначених законом випадках, зокрема:



СЕД Minregion IT-Enterprise
 вн. №1950821
 Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
 Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000
 Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

...	«20) справи про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади»;
Стаття 41. Склад учасників справи ...	Стаття 41. Склад учасників справи ... 6. У справах про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади особливості складу учасників визначаються Законом України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва.
Стаття 186. Підстави проведення врегулювання спору за участю судді 2. Проведення врегулювання спору за участю судді не допускається у справах (справах): ...	Стаття 186. Підстави проведення врегулювання спору за участю судді 2. Проведення врегулювання спору за участю судді не допускається у справах (справах): «4) про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади».
Стаття 247. Справи, що розглядаються в порядку спрощеного позовного провадження 4. У порядку спрощеного позовного провадження не можуть бути розглянуті справи: ...	Стаття 247. Справи, що розглядаються в порядку спрощеного позовного провадження 4. У порядку спрощеного позовного провадження не можуть бути розглянуті справи: ... 10) про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади»



Стаття 255. Апеляційні скарги на ухвали суду першої інстанції 1. Окремо від рішення суду першої інстанції можуть бути оскаржені в апеляційному порядку ухвали суду першої інстанції: ... 2. Апеляційні скарги на ухвали суду першої інстанції можуть подавати учасники справи відповідно до цього Кодексу та <u>Закону України</u> "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом"	Стаття 255. Апеляційні скарги на ухвали суду першої інстанції 1. Окремо від рішення суду першої інстанції можуть бути оскаржені в апеляційному порядку ухвали суду першої інстанції: 36) у справах про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади». 2. Апеляційні скарги на ухвали суду першої інстанції можуть подавати учасники справи відповідно до цього Кодексу та <u>Закону України</u> "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" та <u>Закону України</u> «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва».
Стаття 287. Право касаційного оскарження 1. Учасники справи, а також особи, які не брали участі у справі, якщо суд вирішив питання про їхні права, інтереси та (або) обов'язки, мають право подати касаційну скаргу на: ...	Стаття 287. Право касаційного оскарження 1. Учасники справи, а також особи, які не брали участі у справі, якщо суд вирішив питання про їхні права, інтереси та (або) обов'язки, мають право подати касаційну скаргу на: ... 4) ухвали і рішення суду першої інстанції після їх перегляду в апеляційному порядку та постанови суду апеляційної інстанції у справах про вилучення та передачу довгобуду на користь відповідної територіальної громади



Кодекс України з процедур банкрутства

Стаття 1. Визначення термінів

Для цілей цього Кодексу терміни вживаються в такому значенні:

...

Стаття 1. Визначення термінів

Для цілей цього Кодексу терміни вживаються в такому значенні:

боржник - замовник - юридична особа або фізична особа, фізична особа - підприємець, яка має невиконані зобов'язання щодо будівництва об'єктів багатоквартирного житлового будівництва, за рахунок залучених коштів фізичних та/або юридичних осіб, в розумінні Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів житлового будівництва».

«кредитори (інвестори) – інвестори в розумінні Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів житлового будівництва»»;

Стаття 5. Санація боржника до відкриття провадження у справі про банкрутство

1. Боржник за рішенням засновників (учасників, акціонерів) боржника має право ініціювати процедуру санації до відкриття провадження у справі про банкрутство.

Санація боржника до відкриття провадження у справі про банкрутство здійснюється відповідно до плану санації боржника до відкриття провадження у справі про банкрутство (далі - план санації).

Стаття 5. Санація боржника до відкриття провадження у справі про банкрутство.

1. Боржник за рішенням засновників (учасників, акціонерів) боржника має право ініціювати процедуру санації до відкриття провадження у справі про банкрутство.

Санація боржника до відкриття провадження у справі про банкрутство здійснюється відповідно до плану санації боржника до відкриття провадження у справі про банкрутство (далі - план санації).



СЕД Middleregion IT-Enterprise
ВН. №1930821

Підписувач Чернишов Олександр Михайлович

Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

2. У плані санації визначаються: розміри, порядок і строки погашення вимог кредиторів, які беруть участь у санації; заходи щодо виконання плану санації та нагляду за виконанням плану санації; обсяг повноважень керуючого санацією (у разі його призначення). Планом санації може бути передбачено: поділ кредиторів, які беруть участь у санації, на категорії залежно від виду вимог та наявності (відсутності) забезпечення вимог таких кредиторів; різні умови задоволення вимог для кредиторів різних категорій; заходи з отримання позик чи кредитів; умови, передбачені <u>частиною другою</u> статті 51 цього Кодексу. До плану санації додається ліквідаційний аналіз, який свідчить про вигідність для кредиторів виконання плану санації порівняно з ліквідацією боржника. До плану санації може додаватися фінансовий аналіз, який підтверджує здатність боржника виконувати умови плану санації. 3. У разі якщо план санації передбачає розстрочення чи відстрочення або прощення (списання) боргів чи їх част	2. У плані санації визначаються: розміри, порядок і строки погашення вимог кредиторів, які беруть участь у санації; заходи щодо виконання плану санації та нагляду за виконанням плану санації; обсяг повноважень керуючого санацією (у разі його призначення). Планом санації може бути передбачено: поділ кредиторів, які беруть участь у санації, на категорії залежно від виду вимог та наявності (відсутності) забезпечення вимог таких кредиторів; різні умови задоволення вимог для кредиторів різних категорій; заходи з отримання позик чи кредитів; умови, передбачені <u>частиною другою</u> статті 51 цього Кодексу. До плану санації додається ліквідаційний аналіз, який свідчить про вигідність для кредиторів виконання плану санації порівняно з ліквідацією боржника. До плану санації може додаватися фінансовий аналіз, який підтверджує здатність боржника виконувати умови плану санації. 3. У разі санації боржника – замовника план санації крім іншого повинен містити план закінчення будівництва довгобуду та прийняття експлуатацію
--	---



стягнення в частині задоволення вимог з податків, зборів (обов'язкових платежів) на умовах плану санації без необхідності голосування органу стягнення. При цьому податковий борг, який виник у строк, що передував трьом рокам до дня проведення зборів кредиторів, визнається безнадійним та списується, а податковий борг, який виник пізніше, розстрочується (відстрочується) або списується на умовах плану санації, що мають бути не гіршими, ніж умови задоволення вимог кредиторів, які проголосували за схвалення плану санації.

Умови плану санації щодо задоволення вимог кредиторів, які не брали участі в голосуванні або проголосували проти схвалення плану санації боржника, повинні бути не гіршими, ніж умови задоволення вимог кредиторів, які проголосували за схвалення плану санації.

До плану санації не включаються вимоги першої та другої черг задоволення вимог кредиторів, визначених цим Кодексом.

Вимоги кредиторів, які не були змінені або реструктуризовані боржником, можуть бути виключені боржником із плану санації. Погодження та реалізація плану санації не вважаються порушенням договору між боржником та будь-яким кредитором, який не бере участі в плані санації.

закінченого будівництвом об'єкта.

План закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повинен містити:

10) відомості про генерального підрядника, який виконуватиме роботи та надавати послуги щодо закінчення будівництва довгобуду;

11) графік добудови довгобуду та запланований строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та їх обґрунтування;

12) вартість робіт та послуг з закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та її розрахунок;

13) ринкову вартість (та її розрахунок) фінансування квартир/нежитлових приміщень, щодо яких не укладено договорів про залучення коштів в будівництво довгобуду. Для цілей цієї статті ринковою вартістю інвестування квартири/нежитлового приміщення вважається вартість аналогічних об'єктів, які пропонуються до продажу іншими замовниками будівництва (щодо яких не відкрито провадження у справі про банкрутство), окрім боржника;

14) джерела фінансування добудови довгобуду;

15) список кредиторів (інвесторів) із зазначенням:

найменування та ідентифікаційного коду юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (для юридичних



СЕД Мінперіон IT-Enterprise

вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович

Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000

Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

осіб) або прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) (для фізичних осіб);

адреси кредиторів (інвесторів) для листування;
номера та загальної площі квартири/нежитлового приміщення (або іншого кількісного виміру такого об'єкта);

16) наявні обтяження речових прав на довгобуд (у тому зареєстрованих обтяжень майнових прав у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та Державному реєстрі обтяжень рухомого майна);

17) інформація про право власності/користування земельною ділянкою для будівництва;

відомості про зміни, які необхідно внести до затвердженого (схваленого) проекту будівництва (у випадку необхідності внесення таких змін з метою зменшення вартості будівництва або збільшення ціни об'єкта багатоквартирного житлового будівництва).

4. У разі якщо план санації передбачає розстрочення чи відстрочення або прощення (списання) боргів чи їх частини, план санації вважається схваленим органом стягнення в частині задоволення вимог з податків, зборів (обов'язкових платежів) на умовах плану санації без необхідності голосування органу стягнення. При цьому податковий борг, який виник у строк, що передував трьом рокам до дня проведення зборів кредиторів, визнається безнадійним та списується, а податковий борг, який виник пізніше, розстрочується (відстрочується) або списується на умовах плану санації, що мають бути не гіршими, ніж



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

	умови задоволення вимог кредиторів, які проголосували за схвалення плану санації. Умови плану санації щодо задоволення вимог кредиторів, які не брали участі в голосуванні або проголосували проти схвалення плану санації боржника, повинні бути не гіршими, ніж умови задоволення вимог кредиторів, які проголосували за схвалення плану санації. До плану санації не включаються вимоги першої та другої черг задоволення вимог кредиторів, визначених цим Кодексом. Вимоги кредиторів, які не були змінені або реструктуризовані боржником, можуть бути виключені боржником із плану санації. Погодження та реалізація плану санації не вважаються порушенням договору між боржником та будь-яким кредитором, який не бере участі в плані санації.
Відсутня	Стаття 96-1. Особливості банкрутства боржників – замовників 1. Правила, встановлені статтями 96-1 – 96-5 цього Кодексу, застосовуються до юридичних осіб боржників – замовників, які здійснювали будівництво довгобудів з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб. Положення цієї статті не застосовуються до юридичних осіб, які здійснювали продаж об'єктів інвестування виключно у межах виконання договорів



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

	з фондом фінансування будівництва відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». 2. Для цілей цього Кодексу розмір вимог кредитора (інвестора) вважається рівним розміру коштів, які він профінансував в будівництво квартири/нежитлового приміщення. 3. Вимоги кредиторів (інвесторів) включаються до реєстру вимог кредиторів в порядку, визначеному цим Кодексом.
Відсутня	Стаття 96-2. Розпорядник майна у справі про банкрутство боржника – замовника 1. Крім інших обов'язків, встановлених цим Кодексом, розпорядник майна до дня проведення зборів кредиторів відповідно до статті 96-3 цього Кодексу зобов'язаний: 1) забезпечити (організувати) визначення: вартості робіт та послуг, необхідних та достатніх для закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; ринкової вартості квартир/нежитлових приміщень, щодо яких не укладено договорів про залучення коштів в будівництво об'єкта багатоквартирного житлового будівництва. 2) внести до реєстру вимог кредиторів інформацію про кредиторів (інвесторів) та розмір вимог кожного з них;



3) повідомити кредиторів (інвесторів) про проведення зборів кредиторів у порядку, встановленому цим Кодексом;

4) розробити проект плану закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Такий план повинен містити:

відомості про генерального підрядника, який виконуватиме роботи та надавати послуги з закінчення будівництва довгобуду;

запланований строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

вартість робіт та послуг із закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та її розрахунок;

відомості про ринкову вартість (та її розрахунок) фінансування квартир/нежитлових приміщень, щодо яких не укладено договорів про залучення коштів в будівництво довгобуду;

відомості про зміни, які вносяться до затвердженого (схваленого) проекту будівництва (у випадку необхідності внесення таких змін з метою зменшення вартості будівництва або збільшення ціни об'єкта багатоквартирного житлового будівництва);

частку у вартості робіт та послуг із закінчення будівництва довгобуду і прийняття його в експлуатацію, яку у випадку затвердження плану закінчення будівництва повинен сплатити кожний з кредиторів (інвесторів), та її розрахунок.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise

вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович

Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000

Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

2. Для розрахунку частки кредитора (інвесторів) у вартості робіт та послуг із закінчення будівництва довгобуду і прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта беруться такі показники:

вартість робіт та послуг з закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

ринкова вартість квартир/нежитлових приміщень, щодо яких не укладено договорів про залучення коштів в будівництво об'єкта багатоквартирного житлового будівництва. Для цілей цієї статті ринковою вартістю фінансування квартир/нежитлових приміщень вважається вартість аналогічних об'єктів, які пропонуються до продажу іншими замовниками, щодо яких не відкрито провадження у справі про банкрутство (крім боржника – замовника).

загальна площа об'єкта багатоквартирного житлового будівництва;

загальна площа квартири/нежитлового приміщення, право на яку належить кредитору (інвестору);

розмір коштів, які відповідно до договору про залучення коштів в будівництво об'єкта багатоквартирного житлового будівництва зобов'язаний сплатити кредитор (інвестор) для повної оплати ціни об'єкту інвестування (у випадку, якщо на момент здійснення розрахунку кредитор (інвестор) повністю не оплатив вартість квартири/нежитлового



СЕД Мінregion IT-Enterprise

вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович

Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000

Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

	приміщення).
Відсутня	Стаття 96-3. Особливості участі кредиторів (інвесторів) у зборах кредиторів 1. Кредитори (інвестори) житлового будівництва мають право приймати участь та мають право голосу на зборах кредиторів. До повідомлення про проведення зборів кредиторів кредиторам (інвесторам) додається план закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта, а також можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що будуть розглядатися на зборах. 2. До компетенції зборів кредиторів, комітету кредиторів, крім іншого, належить прийняття рішення про продовження будівництва довгобуду та прийняття його в експлуатацію і прийняття та затвердження плану закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта, та звернення до господарського суду з клопотанням про проведення процедури санації у справі про банкрутство боржника-замовника. 3. До протоколу зборів кредиторів кредиторам (інвесторам) додається план закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.
Відсутня	Стаття 96-4. Особливості виконання рішення про затвердження плану закінчення будівництва довгобуду



та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта

1. Розпорядник майна протягом п'ятнадцяти календарних днів з дня прийняття рішення зборами кредиторів про затвердження плану будівництва довгобуду письмово повідомляє кожного кредитора про прийняття такого рішення шляхом направлення поштового відправлення або особисто під розписку із зазначенням:

1) адреси веб-сайту, на якому оприлюднено рішення кредиторів про затвердження плану будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта;

2) вартості робіт та послуг із закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта, яку повинен сплатити кредитор (інвестор), та її розрахунку;

3) строку (графіку), протягом якого кредитор (інвестор) повинен сплатити вартість робіт та послуг з закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

4) реквізитів поточного рахунку, на який кредитор (інвестор) повинен сплатити свою частку вартості робіт та послуг із закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

2. Рішення про затвердження плану закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта виконується після



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise

вн. №1950821

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович

Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000

Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

	винесення господарським судом ухвали про введення процедури санації .
Відсутня	Стаття 96-5. Особливості продажу довгобуду 1. У разі, якщо за результатами голосування зборів кредиторів (інвесторів) рішення про затвердження плану закінчення будівництва довгобуду та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта не прийняте, здійснюється продаж довгобуду у порядку, встановленому цим Кодексом.

Міністр розвитку громад та територій України
 ____ 2021 р.

Олексій ЧЕРНИШОВ



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
 вн. №1950821
 Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
 Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000000741D000071450000
 Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/14.5.1/18932-21 від 10.12.2021

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва»

I. Визначення проблеми

Відповідно до статті 47 Конституції України кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Відносини у зазначеній сфері регулюються, зокрема, Цивільним кодексом України, Законами України «Про інвестиційну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» «Про інвестиційну діяльність» тощо.

Водночас правове регулювання відносин у сфері залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво нерухомості має певні прогалини. Визначені законом шляхи інвестування та фінансування будівництва об'єктів нерухомості, а також інші фактори не захищають у повній мірі права інвесторів у житлове будівництво. Вказане підтверджується наявною кількістю житлових недобудов, будівництво яких не завершується впродовж багатьох років (наприклад, за даними обласних та Київської міської державних адміністрацій в Україні припинено або здійснюється із значним порушенням термінів спорудження 187 житлових об'єктів, в які інвестовано кошти фізичних та юридичних осіб).

Як свідчить практика, основними проблемними питаннями, які зумовили наявність недобудованих об'єктів житлового будівництва, є ухилення замовників від виконання своїх зобов'язань, відсутність чи недостатність коштів для фінансування подальшого будівництва, відсутність у замовників дозвільних документів на будівництво.

Через брак повної інформації інвестори не можуть якісно та повною мірою оцінити ризики, пов'язані з інвестуванням у той чи інший об'єкт будівництва.

У зв'язку з недоброчесною поведінкою деяких забудовників інвестори тривалий час не можуть отримати у власність об'єкти нерухомого майна або повернути кошти, залучені у будівництво таких об'єктів.

Недобудовою може бути не лише котлован, а й готова будівля, іноді навіть заселена, але будинок не введено в експлуатацію та частково або повністю не підключено до мереж.

Разом з тим наразі відсутні законодавчі механізми добудови проблемних житлових об'єктів, які зводилися і зводяться із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб. І цю проблему вкрай потрібно вирішувати.

Порушене питання щодо врегулювання відносин добудови проблемних об'єктів житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію відповідно до законодавства, потенційно можуть мати вплив на всі верстви населення. Основними групами (підгрупами), на які проблема справляє вплив, є:

Групи (підгрупи)	Так	Ні

Громадяни	Так	—	
Держава	Так	—	
Суб'єкти господарювання	Так	—	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	—	—	

Врегулювання проблемного питання не може бути здійснено за допомогою ринкових механізмів, оскільки організовувати роботу, пов'язану із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво, уповноважено органи місцевого самоврядування (підпункт 11 пункту «а» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Разом з тим слід зазначити, що наразі відсутні механізми реалізації вищезазначеної статті Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

II. Цілі державного регулювання

Основною ціллю державного регулювання є врегулювання правовідносин, що виникли при порушенні строків прийняття в експлуатацію об'єктів багатоквартирного житлового будівництва, які будуються або побудовані із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб, і забезпечити дієвий механізм завершення будівництва тих житлових об'єктів, у яких фізичні та юридичні особи вклали кошти і які не були прийняті в експлуатацію у визначені строки.

Так, проектом Закону передбачається визначити, зокрема:

- повноваження органів місцевого самоврядування у сфері захисту прав інвесторів;
- повноваження центрального органу виконавчої влади з питань формування житлової політики у сфері захисту прав інвесторів;
- підстави для включення об'єкта будівництва до Переліку довгобудів;
- зміст інформації в Переліку довгобудів;
- компетенцію зборів інвесторів;
- організацію конкурсу на визначення конкурсного замовника;
- процедури проведення конкурсу на визначення конкурсного замовника;
- вимоги до претендента при проведенні конкурсу на визначення конкурсного замовника;
- економічне стимулювання конкурсного замовника;
- організація добудови органом місцевого самоврядування;
- здійснення органами місцевого самоврядування контролю за дотриманням замовниками (конкурсними, потенційними замовниками) договірних зобов'язань.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи	
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін	За даними обласних та Київської міської державних адміністрацій в Україні припинено або здійснюється із значним порушенням термінів спорудження близько 187 житлових об'єктів, в які інвестовано кошти фізичних та юридичних осіб. При цьому, серед цих проблемних об'єктів житлового будівництва є об'єкти, які вже фактично збудовані та заселені, але не можуть бути прийняті в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів відповідно до вимог законодавства, зокрема через незавершення розпочатих будівництв будівельними компаніями, відсутність можливості завершення таких будівництв самостійно особами, які інвестували кошти у проблемні об'єкти житлового будівництва тощо. Водночас на сьогодні відсутні законодавчі механізми добудови та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом таких житлових об'єктів. Слід враховувати, що довгобуди є об'єктами майнових прав замовників, а тому органи місцевого самоврядування не вправі здійснювати будь-які дії щодо таких об'єктів, тим більше, що відповідний законодавчий механізм відсутній. Враховуючи зазначене, для завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва, до фінансування будівництва яких були прямо чи опосередковано залучені кошти фізичних та/або юридичних осіб, необхідно визначити на законодавчому рівні механізм добудови таких об'єктів, зокрема порядок прийняття рішення про добудову діючим замовником, порядок вилучення довгобуду на користь відповідної територіальної громади, порядок визначення конкурсного замовника для завершення будівництва та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів (довгобудів), а також порядок здійснення контролю за виконання замовниками договірних зобов'язань щодо добудови об'єкта багатоквартирного житлового будівництва, довгобуду, в тому числі графіка добудови, термінів прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та інших зобов'язань щодо добудови.	

	Залишення існуючої ситуації без змін не дозволить вирішити проблеми, зазначені вище, а також не дозволить досягти цілей державного регулювання, спрямованих на забезпечення врегулювання питань щодо добудови проблемних об'єктів житлового будівництва, а відтак реалізації конституційних прав громадян на житло.
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття проекту регуляторного акта	Прийняття регуляторного акта сприятиме досягненню поставлених цілей, а саме забезпечить реалізацію норми підпункту 11 пункту «а» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та визначить механізм організації органами місцевого самоврядування роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб та юридичних, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво.

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

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін.	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети. Залишення існуючої ситуації створює правову прогалину у повноваженнях органів місцевого самоврядування у сфері будівництва, а саме в частині організації роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво.	Відсутні.
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття проекту регуляторного акта	Забезпечить законодавче врегулюванню правовідносин щодо завершення будівництва	Не прогноуються додаткові витрати.

	проблемних об'єктів житлового будівництва.	
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін.	У разі залишення існуючої ситуації вигоди для громадян відсутні, оскільки довгобуд залишається недобудованим і відповідні громадяни не отримають бажаного житла.	Здійснені витрати для фінансування об'єктів інвестування та неотримання відповідного об'єкта інвестування.
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття проекту регуляторного акта	Реалізація конституційних прав громадян на житло.	Витрати, які можуть виникати внаслідок дії регуляторного акта, залежатимуть від необхідності додаткових доплат відповідно до укладених договорів, фінансування будівельних робіт, проведення технічної інвентаризації.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, одиниць (станом на 2019 рік)*	6	472	-	-	478*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	1,3	98,7	-	-	100%

*За даними офіційного вебсайту Держстату України (<http://www.ukrstat.gov.ua/>) щодо кількості підприємств за їх розмірами за видами економічної діяльності (за видом діяльності «Будівництво» (Будівництво житлових і нежитлових будівель)).

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати	
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін.	У разі залишення існуючої ситуації вигоди для замовників відсутні, оскільки довгобуд залишається недобудованим і відповідно зобов'язання їх перед громадянами є невиконаними.	Відсутні	
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття проекту регуляторного акта	Врегулювання механізму добудов проблемних об'єктів житлового будівництва, замовники яких неспроможні завершити будівництво таких об'єктів. Економічне стимулювання замовників, яке може передбачати: надання відповідно до чинного законодавства пільг по місцевих податках і зборах, а також земельному податку; сприяння у приєднанні до інженерних і транспортних мереж без стягнення плати з конкурсного, діючого або потенційного замовника.	Витрати, які можуть виникати внаслідок дії регуляторного акта, залежатимуть від процесу здійснення/нездійснення суб'єктом господарювання робіт згідно з кошторисом будівництва.	

Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років

1	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	1 год. (час, який витрачається суб'єкт господарювання на пошук нормативно-правового акта в мережі Інтернет та ознайомлення з ним; за результатами консультацій) X 29,2 грн. = 29,2 грн.	29,2 грн.
2	Процедури організації виконання вимог регулювання	8 год. (час, який витрачається на організацію виконання вимог регулювання; за результатами консультацій) X 29,2 грн. = 233,6 грн.	1 168 грн.
3	РАЗОМ (сума рядків: 1+2), гривень	262,8 грн.	1 197,2 грн.
4	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	478	478
5	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 4 x рядок 5), гривень	125 648, 4 грн.	572 261, 6 грн.

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1.	

Витрати держави	Не оцінюються	
Витрати с/г великого підприємництва	572 261, 6 грн. (сумарні витрати на отримання послуги)	
Витрати с/г малого підприємництва	—	
<i>Альтернатива 2.</i>		
Витрати держави	Не прогножуються	
Витрати с/г великого підприємництва	572 261, 6 грн.	
Витрати с/г малого підприємництва	—	

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін.	1- цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати)	У разі залишення існуючої ситуації проблемні об'єкти багатоквартирного житлового будівництва (довгобуди) залишатимуться недобудовані, як наслідок погіршуватиметься експлуатаційна придатність довгобуду. Крім того, громадяни не отримають бажане житло. Загалом, залишення існуючої ситуації матиме негативні наслідки як для громадян, замовників, так і для держави, оскільки чинне законодавство не забезпечує досягнення цілей державного регулювання, тобто не містить механізму добудови проблемних житлових об'єктів, які зводилися і зводяться із залученням коштів фізичних та/або юридичних

		осіб. А тому залишаються вищевказані проблеми.
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття проекту регуляторного акта	4- цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде)	Забезпечує в повній мірі досягнення цілей державного регулювання. Проблема більше не існуватиме. Сприятиме реалізації конституційних прав громадян на житло. Сприятиме врегулюванню питань щодо добудови проблемних об'єктів житлового будівництва, оскільки на законодавчому рівні визначатимуться повноваження органів місцевого самоврядування, послідовність здійснення відповідних дій щодо організації завершення будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності замовників продовжувати таке будівництво, порядок залучення нового замовника для завершення будівництва тощо.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
<i>Альтернатива 1.</i> Залишення існуючої ситуації без змін.	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні, оскільки довгобуд	Для держави: Відсутні Для громадян: Здійснені витрати для фінансування об'єктів інвестування та неотримання відповідного	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Призведе до поглиблення проблеми щодо порушення термінів введення в експлуатацію

	залишається недобудованим і відповідно зобов'язання замовників перед громадянами є невиконаними. Також продовжуватиме існувати правова прогалина у повноваженнях органів місцевого самоврядування у сфері будівництва, а саме в частині організації роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво. Крім того, громадяни не отримають бажаного житла.	об'єкта інвестування. Для суб'єктів господарювання:	об'єктів багатоквартирного житлового будівництва, які будуються або побудовані із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб. Матиме наслідком погіршення експлуатаційної придатності довгобуду. Незабезпечення реалізації прав громадян на житло.	
<i>Альтернатива 2.</i> Прийняття проекту регуляторного акта	Вигодою прийняття регуляторного акта для держави є визначення	Для держави: Не прогноуються додаткові	Забезпечує досягнення державного регулювання, оскільки визначе:	цілей

	законодавчого механізму добудови проблемних об'єктів житлового будівництва, тобто створення державою умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його.	витрати Для громадян: Відсутні Для суб'єктів господарювання: Витрати, які можуть виникати внаслідок дії регуляторного акта, залежатимуть від процесу здійснення/нездійснення суб'єктом господарювання робіт згідно з кошторисом будівництва.	- повноваження органів місцевого самоврядування у сфері захисту прав інвесторів та порядок організації добудови довгобуду органом місцевого самоврядування; - підстави для включення об'єкта будівництва до Переліку довгобудів; - зміст інформації в Переліку довгобудів; - компетенцію зборів інвесторів; - порядок вилучення довгобуду на користь територіальної громади для організації його добудови; - організацію конкурсу на визначення конкурсного замовника; - вимоги до претендента при проведенні конкурсу на визначення конкурсного замовника; - економічне стимулювання замовника; - порядок
--	---	---	--

			здійснення органами місцевого самоврядування контролю за дотриманням замовниками договірних зобов'язань.
--	--	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
<i>Альтернатива 1. Залишення існуючої ситуації без змін.</i>	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання.	Відсутній.
<i>Альтернатива 2. Прийняття проекту регуляторного акта</i>	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання, а саме реалізацію норми підпункту 11 пункту «а» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та визначить механізм організації органами місцевого самоврядування роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб та юридичних, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво.	Відсутній, але можуть бути виявлені у процесі реалізації проекту.

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

Для розв'язання проблеми, визначеної у розділі I цього аналізу регуляторного впливу, передбачається прийняти проект Закону України «Про сприяння

постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів житлового будівництва».

Проектом передбачається визначити, зокрема:

повноваження органів місцевого самоврядування у сфері захисту прав інвесторів;

повноваження центрального органу виконавчої влади з питань житлової політики у сфері захисту прав інвесторів;

підстави для включення об'єкта будівництва до Переліку довгобудів;

зміст інформації в Переліку довгобудів;

компетенцію зборів інвесторів;

організація конкурсу на визначення конкурсного замовника;

процедури проведення конкурсу на визначення конкурсного замовника.

вимоги до претендента при проведенні конкурсу на визначення конкурсного замовника;

економічне стимулювання конкурсного замовника;

організація добудови органом місцевого самоврядування;

здійснення органами місцевого самоврядування контролю за дотриманням замовниками (конкурсними замовниками) договірних зобов'язань.

У разі прийняття проекту Закону органи місцевого самоврядування будуть наділені повноваженнями щодо порядку організації роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб та юридичних, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво. Зокрема, для організації такої роботи передбачається вилучення довгобуду на користь відповідної територіальної громади та пошук конкурсного замовника для добудови.

Очікується, що після прийняття проекту Закону проблемні об'єкти багатоквартирного житлового будівництва (довгобуду) будуть добудовані, а громадяни нарешті отримають бажане житло.

З метою ознайомлення громадян та суб'єктів господарювання про вимоги регулювання, регуляторний акт буде оприлюднено на офіційних веб-сайтах Кабінету Міністрів України та Мінрегіону.

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.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу). Розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта для органів виконавчої влади (Мінрегіону та органів місцевого самоврядування) згідно з додатком 3 до Методики проведення

аналізу впливу регуляторного акта не проводився, оскільки нове регулювання не передбачає додаткових витрат для органів.

Проведено розрахунок витрат на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (див. розділ III).

Враховуючи, що питома вага малих суб'єктів господарювання у загальній кількості суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання проекту акта, становить 9 відсотків, Тест малого підприємництва (М-Тест) не розроблявся.

Прийняття та оприлюднення проекту Закону 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 акта не прогнозується.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії цього регуляторного акта встановлюється на необмежений термін.

Термін набрання чинності регуляторним актом – відповідно до закону після його офіційного оприлюднення.

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 суб'єктів господарювання, предметом діяльності яких є житлове багатоквартирне будівництво;

розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог 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 акта обрано такі показники:

кількість об'єктів житлового багатоквартирного будівництва, які побудовано діючим замовником;

кількість об'єктів житлового будівництва, які вилучено та передано на користь територіальної громади;

кількість об'єктів, будівництво яких завершено конкурсними замовниками.

IX. 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 акта.

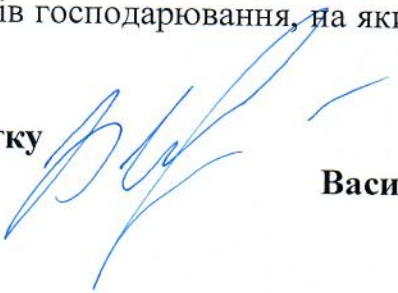
Повторне відстеження результативності – через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом.

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

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

**Перший заступник Міністра розвитку
громад та територій України**

_____ 2021 р.



Василь ЛОЗИНСЬКИЙ



Міністерство розвитку громад та територій України

Офіційний веб-сайт Міністерства

[Головна](#) > [Нормативно-правова база](#) > [Регуляторна політика](#) > [Повідомлення про оприлюднення проектів регуляторних актів](#)
> Повідомлення про оприлюднення доопрацьованого проекту Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва»

Повідомлення про оприлюднення доопрацьованого проекту Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва»

09.12.2021

1. Розробник:

Міністерство розвитку громад та територій України.

2. Назва проекту акта:

Закон України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів багатоквартирного житлового будівництва»

3. Стислий виклад змісту проекту:

Проектом передбачається визначити, зокрема: повноваження органів місцевого самоврядування у сфері захисту прав інвесторів; повноваження центрального органу виконавчої влади з питань житлової політики у сфері захисту прав інвесторів; підстави для включення об'єкта будівництва до Переліку довгобудів; зміст інформації в Переліку довгобудів; компетенцію зборів інвесторів; організація конкурсу на визначення конкурсного замовника; процедуру проведення конкурсу на визначення конкурсного замовника; вимоги до претендента при проведенні конкурсу на визначення конкурсного замовника; економічне стимулювання конкурсного замовника; організація добудови органом місцевого самоврядування; здійснення органами місцевого самоврядування контролю за дотриманням замовниками (конкурсними замовниками) договірних зобов'язань.

4. Соціальні групи населення та заінтересовані сторони, на які поширюватиметься дія рішення, яке планується прийняти за результатами електронних консультацій з громадськістю.

Замовники будівництва, громадяни України, Держава.

5. Можливі наслідки проведення в життя рішення для різних соціальних груп населення та заінтересованих сторін

Прийняття проекту Закону України «Про сприяння постраждалим інвесторам у добудові проблемних об'єктів житлового будівництва» дозволить врегулювати правовідносини, що виникли при порушенні термінів введення в експлуатацію об'єктів багатоквартирного житлового будівництва, які будуються або побудовані із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб.

6. Спосіб оприлюднення проекту регуляторного акта:

Проект закону розміщено на офіційному вебсайті Мінрегіону (www.minregion.gov.ua).

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

Зауваження та пропозиції приймаються протягом 30 календарних днів.

8. Зауваження та пропозиції направляти на адресу:

Міністерство розвитку громад та територій України:

01601, м. Київ, вул. Велика Житомирська, 9, тел. (044) 278-49-79, martynyshynni@minregion.gov.ua;

Державна регуляторна служба України:

01001, м. Київ, вул. Арсенальна, 9/11, тел. 239-76-40, inform@drs.gov.ua.

Зауваження та пропозиції можуть надсилатися поштою та на електронну адресу.
