



УКРАЇНА
МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ
ТА ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ

пр-т Перемоги, 14, м. Київ, 01135, Україна
тел.: (+38 044) 351-40-96, 351-40-35, 351-40-01, факс тел.: (+38 044) 351-48-45
www.mtu.gov.ua, код ЄДРПОУ 37472062

Державна регуляторна служба України

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України відповідно до вимог статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та у зв'язку з листом Державної регуляторної служби України від 21.02.2023 № 632/20-23 подає на погодження проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – проєкт акта).

- Додатки: 1. Проєкт акта на 19 арк.
2. Аналіз регуляторного впливу на 18 арк.
3. Копія оприлюдненого повідомлення про оприлюднення проєкту акта на 1 арк.

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

Олександр КУБРАКОВ

Євген Плащенко
Ірина Корнієнко, 590 47 43



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

**ЗМІНИ,
що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України**

1. У Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 41, ст. 1674; 2013 р., № 83, ст. 3083; 2019 р., № 17, ст. 570; 2020 р., № 71, ст. 2266; 2022 р., № 35, ст. 1914):

1) пункт 3 доповнити новим абзацом такого змісту:

«Актуалізація відомостей (даних) проектів будівництва, на підставі якої замовником отримано право на виконання будівельних робіт, здійснюється відповідно до Порядку поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цього Закону, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від _____ № _____, та у порядку визначеному Порядком ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 (Офіційний вісник України 2021 р., № 55, ст. 3401).»;

2) доповнити пунктом 16¹ такого змісту:

«16¹. Актуалізація звіту про результати експертизи проектної документації на будівництво з позитивним висновком здійснюється відповідно до Порядку поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цього закону, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від _____ № _____, та у порядку визначеному Порядком ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 (Офіційний вісник України 2021 р., № 55, ст. 3401).».



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E10400000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

2. У Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (Офіційних вісник України, 2016 р., № 2, ст. 108, № 68, ст. 2301; 2020 р., № 44, ст. 1414; 2022 р., № 66, ст. 3972):

1) пункт 31 після абзацу першого доповнити абзацами такого змісту:

«Державна реєстрація:

права інвестора на об'єкти будівництва та їх складові частини, щодо яких вчинено правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону;

спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, щодо яких не вчинено правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону;

гарантійної частки на майбутні об'єкти нерухомості, визначеної відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 03 січня 2023 р. № 8 «Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна» (крім випадків якщо залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється через фонди фінансування будівництва) здійснюється на підставі заяви, поданої, у тому числі, у порядку електронної інформаційної взаємодії між Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва та Державного реєстру прав.»;

У зв'язку з цим абзаци другий – четвертий вважати відповідно абзацами сьомим – дев'ятим;

2) доповнити пунктом 76¹ такого змісту:

«76¹. Державна реєстрація прав, що проводиться відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до нього, державним реєстратором за зверненням заявника, проводиться виключно на підставі відомостей отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та одночасно щодо об'єкта будівництва і усіх майбутніх об'єктів нерухомості.

Відомості про проведену державну реєстрацію прав з метою подальшого контролю виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» передаються з Державного реєстру прав до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у порядку інформаційної взаємодії цих систем.».



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

3. У Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (Офіційний вісник України 2011 р., № 86, ст. 3145; 2018 р., № 52, ст. 1827; 2021 р., № 94, ст. 6073):

1) у пункті 7:

у підпункті 1:

після абзацу першого доповнити абзацом другим такого змісту:

«спеціальне майнове право, право інвестора».

У зв'язку із цим абзаци другий - п'ятий вважати відповідно абзацами третім - шостим;

в абзаци п'ятому після слів «обирається один» доповнити словами «або у випадках, передбачених законодавством, декілька»;

2) підпункт 3 викласти в такій редакції:

«3) тип об'єкта речових прав:

земельна ділянка;

об'єкт будівництва;

майбутній об'єкт нерухомості;

закінчений будівництвом об'єкт.

Під час формування заяви обирається один або у випадках, передбачених законодавством, декілька із передбачених цим підпунктом типів об'єкта речових прав»;

3) у пункті 29:

в абзаци першому підпункту 2 після слів «(закінчений будівництвом об'єкт)» доповнити словами «, майбутній об'єкт нерухомості»;

в абзаци дванадцятому після слів «(закінчений будівництвом об'єкт)» доповнити словами «, майбутнього об'єкта будівництва»;

3) у пункті 30:

в абзаци першому після слів «забезпечення виконання зобов'язання» доповнити словами «спеціальне майнове право, право інвестора»;

в абзаци другому після слів «(у разі передачі майна в довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань)» доповнити словами «, інвестора».

4. Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

від 23 червня 2021 р. № 681 (Офіційний вісник України 2021 р., № 55, ст. 3401, 2022 р., № 80, ст. 4847), доповнити пунктом 73¹ такого змісту:

«73¹. Актуалізація відомостей (даних), що міститься в електронній системі, у випадках визначених законодавством, здійснюється відповідними уповноваженими особами, шляхом підтвердження/внесення відомостей (даних) до електронної системи у машинозчитуваному форматі на підставі відомостей (даних), які містяться у наданих замовником для актуалізації відомостей, документах у паперовій або електронній формі, та шляхом додавання сканованого примірника документа у разі його подання в паперовій формі.

Актуалізовані відомості (дані) підписуються такими уповноваженими особами шляхом накладання електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису.».

5. Порядок присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2021 р. № 690 (Офіційний вісник України 2021 р., № 56, ст. 3456), доповнити пунктом 3¹ такого змісту:

«3¹. Документи для присвоєння, зміни, коригування, анулювання адреси, подаються до уповноважених органів з присвоєння адрес:

виключно в електронній формі через електронний кабінет Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – електронна система) - щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками;

особисто через центр надання адміністративних послуг або в електронній формі через електронний кабінет електронної системи або надсилаються рекомендованим листом з описом вкладення до центру надання адміністративних послуг - щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1).

Документи, щодо об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю», подаються замовником до уповноважених органів з присвоєння адрес в паперовій формі із дотриманням вимог Закону України «Про державну таємницю.».



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

ПОРЯДОК

поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цього Закону

1. Цей Порядок визначає умови, механізм та особливості поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон) на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Закону (далі - об'єкти будівництва (його складові частини).

2. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

актуалізація відомостей (даних) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (актуалізація даних в електронній системі) – це процес/процедура підтвердження відомостей (даних) що містяться в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі – електронна система) та внесення нових додаткових або актуальних відомостей (даних) до електронної системи уповноваженими особами, визначеним цим Порядком;

право інвестора – це відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про право, яке виникає на об'єкт будівництва (його складову частину), право на виконання будівельних робіт щодо якого набуто до набрання чинності Законом, відповідно до укладених правочинів, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про право інвестора носять інформаційний характер та відображаються лише станом на дату державної реєстрації права інвестора вперше. Подальший перехід права інвестора не підлягає державній реєстрації. Правочини щодо об'єктів будівництва (його складових частин), щодо яких зареєстровано право інвестора, вчиняються з урахуванням частини сьомої статті 21 Закону. Право інвестора не надає пріоритет особі у разі виникнення спорів щодо майнових прав.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

Інші терміни у цьому Порядку вживаються у значеннях, наведених у Цивільному кодексі України, Законах України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 (Офіційний вісник України, 2021 р., № 55, ст. 3401).

3. Дія цього Порядку поширюється на об'єкти будівництва та їх складові частини щодо яких фінансування (інвестування) здійснювалось виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав (у тому числі з використанням форвардних контрактів та деривативів), а також шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, за умови якщо замовниками таких об'єктів є:

1) у разі нового будівництва:

а) фізичні або юридичні особи, які є власниками земельної ділянки/ділянок, якій/яким присвоєно кадастровий номер і відомості про державну реєстрацію права власності на яку/яких внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та на яку/які відсутні обтяження речових прав, а у разі обтяження речових прав щодо земельної ділянки, будинку, будівлі або споруди іпотекою — також згоди іпотекодержателя на проведення будівельних робіт;

б) фізичні або юридичні особи, які є користувачами земельної ділянки/ділянок, якій/яким присвоєно кадастровий номер і відомості про державну реєстрацію права власності/користування на яку/яких внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та на яку/які відсутні обтяження речових прав;

2) у разі виконання будівельних робіт з реконструкції, капітального ремонту об'єкта будівництва:

а) фізичні або юридичні особи, які є власниками об'єкта будівництва (у разі виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаменту будівлі, споруди у плані);



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

б) юридична особа, якій об'єкт будівництва належить на праві господарського відання чи праві оперативного управління (у разі виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаменту будівлі, споруди у плані);

в) юридична особа, якій об'єкт будівництва належить на праві господарського відання чи праві оперативного управління та яка є власником/користувачем земельної ділянки (у разі виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва із зміною зовнішніх геометричних розмірів фундаменту будівлі, споруди у плані);

г) фізична або юридична особа, які є власниками об'єкта будівництва та власниками/користувачами земельної ділянки (у разі виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва із зміною зовнішніх геометричних розмірів фундаменту будівлі, споруди у плані);

г) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель багатоквартирного будинку чи житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснює утримання відповідного будинку, на підставі рішення співвласників багатоквартирного будинку, прийнятого відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (у тому числі рішення загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, прийняте відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку») (у разі виконання будівельних робіт щодо відповідного багатоквартирного будинку).

Дія цього Порядку не поширюється на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, об'єкти будівництва, які мають статус пам'ятки культурної спадщини або щойно виявленого об'єкта культурної спадщини.

4. Створення, перегляд, надіслання, прийняття, збирання, внесення, завантаження, накопичення, обробка, використання, розгляд, зберігання, захист, облік та надання відомостей (даних), передбачених цим Порядком, та електронна інформаційна взаємодія між електронною системою з іншими інформаційними електронними системами здійснюються відповідно до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 (Офіційний вісник України, 2021 р., № 55, ст. 3401) (далі – Порядок ведення ЄДЕССБ), з урахуванням особливостей, передбачених цим Порядком.

5. Рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини може бути прийнято замовником у разі:



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

1) актуалізації відомостей (даних) в електронній системі про:

а) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) (або зазначення підстави, за якої будівництво об'єктів може здійснюватися за відсутності містобудівних умов та обмежень);

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

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

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

г) право на виконання будівельних робіт;

2) присвоєння адреси об'єкту будівництва та їх складових частин (крім об'єктів будівництва та їх складових частин, яким вже присвоєно адресу);

3) проходження процедури верифікації відомостей про:

фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав, емітентів цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, через які здійснювалось залучення коштів від фізичних та юридичних осіб;

укладені правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

осіб, які відповідно до укладених правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

4) надання банківських гарантій на користь осіб, які відповідно до укладених після набрання чинності цим Порядком правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, щодо відсутності прав третіх осіб на такі об'єкти – для юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

5) визначення переліку майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку (крім випадків якщо залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється через фонди фінансування будівництва).

6. Актуалізація відомостей (даних) в електронній системі здійснюється відповідно до Порядку ведення ЄДЕССБ, з урахуванням особливостей, визначених цим Порядком:

проектувальником – відомостей (даних), визначених підпунктами «а» - «в» підпункту 1 пункту 5 цього Порядку;

експертною організацією – відомостей (даних), визначених підпунктом «г» підпункту 1 пункту 5 цього Порядку;

органами державного архітектурно-будівельного контролю – відомостей (даних), визначених підпунктом «г» підпункту 1 пункту 5 цього Порядку.

Актуалізовані відомості (дані) засвідчується шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису проектувальника/експертної організації.

У разі відсутності в електронній системі відомостей про видані містобудівні умови та обмеження, які видано до запровадження електронної системи та зазначено проектувальником у проектній документації, такі відомості повинні бути підтверджені органом, що їх видав (його правонаступником, а в разі його відсутності – суб'єктом, який забезпечує надання відповідної адміністративної послуги), відповідно до Порядку ведення ЄДЕССБ.

У разі відсутності в електронній системі відомостей про видані технічні умови, які видано до запровадження електронної системи та зазначено проектувальником у проектній документації на будівництво, такі відомості повинні бути підтверджені органом, що їх видав (його правонаступником, а в разі його відсутності – суб'єктом, який забезпечує надання відповідної послуги), відповідно до Порядку ведення ЄДЕССБ.

7. Проектувальником під час актуалізації відомостей до проектної документації на будівництво об'єкта вносяться та/або підтверджуються такі актуальні відомості:

1) ідентифікатор об'єкта будівництва (для об'єктів нового будівництва, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до розроблення проектної документації);

2) реєстраційний номер містобудівних умов та обмежень в Реєстрі будівельної діяльності електронної системи (або зазначення підстави, за якої будівництво об'єктів може здійснюватися за відсутності містобудівних умов та обмежень);



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

3) реєстраційний номер (реєстраційні номери) технічних умов в електронній системі (для об'єктів, будівництво яких може здійснюватися за відсутності технічних умов (за наявності);

4) реєстраційний номер завдання на проектування в електронній системі;

5) реєстраційний номер енергетичного сертифіката в електронній системі (або зазначення підстави, за якої будівництво об'єктів може здійснюватися за відсутності енергетичного сертифіката);

6) код об'єкта будівництва відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000;

7) клас наслідків (відповідальності) будівель та споруд об'єкта будівництва та відомості розрахунку класу наслідків (відповідальності) будівель та споруд щодо такого об'єкта будівництва;

8) відсутність у об'єкта статусу пам'ятки культурної спадщини, відомості про розташування об'єкта будівництва у межах територій пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, зони охорони, охоронюваних археологічних територій, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів всесвітньої культурної спадщини та їх буферних зон;

9) прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності), серія та номер кваліфікаційного сертифіката (сертифіката) виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, під керівництвом якого розроблено проектну документацію на будівництво, а також прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності), серія та номер кваліфікаційного сертифіката (сертифіката) (за наявності) осіб, якими розроблено окремі розділи проектної документації на будівництво;

10) результати оцінки впливу на довкілля у разі будівництва об'єкта, що підлягає оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля», або відмітка про те, що об'єкт будівництва не належить до об'єктів першої чи другої категорії, які можуть мати значний вплив на довкілля, і не підлягає оцінці впливу на довкілля (або зазначення підстави, за якої будівництво об'єктів може здійснюватися за відсутності результатів оцінки впливу на довкілля);

11) реквізити адреси, визначені пунктом 10 частини четвертої статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», на планах поверхів



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

у разі наявності в об'єкті будівництва складових частин (квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих житлових та нежитлових приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, машиномісць, інших житлових та нежитлових приміщень), які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна;

12) зведений кошторисний розрахунок із заявленою кошторисною вартістю об'єкта будівництва для об'єктів будівництва, які споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії;

13) генеральний план об'єкта будівництва на топографічній основі масштабом 1:500 або 1:1000 (нова або відкоригована) з нанесенням контурів земельних ділянок, об'єктів будівництва, існуючих будівель та споруд, який є складовою проектною документацією на будівництво об'єкта;

14) техніко-економічні показники кожного об'єкта будівництва та їх складових частин (квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих житлових та нежитлових приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, машиномісць, інших житлових та нежитлових приміщень), які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна;

15) координати поворотних точок меж контурів об'єктів будівництва, їх висотності у форматі geojson у Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000.

Актуалізація відомостей про проектну документацію на будівництво не передбачає необхідність внесення змін до неї з метою приведення у відповідність до будівельних норм, нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством.

8. Під час актуалізації даних про експертизу проектною документацією на будівництво експертною організацією додатково вносяться та/або підтверджуються такі відомості станом на дату видачі та підписання позитивного звіту про результати експертизи проектною документацією на будівництво:

1) відповідність намірів забудови цільовому призначенню земельної ділянки;

2) відповідність проектною документацією на будівництво вихідним даним для проектування об'єкта будівництва;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

3) правильність визначення коду об'єкта будівництва відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000;

4) правильність розрахунку класів наслідків (відповідальності);

5) дотримання вимог будівельних норм, нормативних документів, обов'язковість виконання яких встановлена законодавством щодо експертизи проекту будівництва об'єктів за всіма напрямками, визначеними абзацом другим пункту 10 Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 41, ст. 1674);

6) врахування результатів оцінки впливу на довкілля (для об'єктів, які підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля») або відмітка про перевірку правильності визначення проектувальником відсутності необхідності проведення оцінки впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля»;

7) відсутність у об'єкта статусу пам'ятки культурної спадщини або щойно виявленого об'єкта культурної спадщини, відомості про розташування об'єкта будівництва у межах територій пам'яток культурної спадщини, історикокультурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, зони охорони, охоронюваних археологічних територій, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів всесвітньої культурної спадщини та їх буферних зон;

8) дотримання обмежень у використанні земель, зокрема щодо збереження охоронних зон;

9) відповідність даних, що внесені до електронної системи, відомостям проектної документації на будівництво.

У разі якщо проектна документація на будівництво відповідно до вимог законодавства на дату отримання права на виконання будівельних робіт не підлягала обов'язковій експертизі та така експертиза не була проведена за бажанням замовника, підтвердження даних, визначених цим підпунктом, здійснюється проектувальником під час актуалізації відомостей про проектну документацію на будівництво об'єкта.

9. Посадові особи розробника проектної документації на будівництво, експертної організації, архітектори, інженери-проектувальники, є



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

відповідальними за достовірність внесених та/або підтверджених відомостей в електронній системі.

10. Для актуалізації права на виконання будівельних робіт замовник подає повідомлення про актуалізацію відомостей (даних) про право виконання будівельних робіт (далі – повідомлення) до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Повідомлення формується з використанням програмних засобів електронної системи та подається замовником виключно в електронній формі через електронний кабінет електронної системи та підписується шляхом накладання кваліфікованого електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису.

Органи державного архітектурно-будівельного контролю протягом п'яти робочих днів з моменту отримання повідомлення вносять відомості (дані), вказані замовником у повідомленні, до електронної системи.

Автоматично програмними засобами електронної системи здійснюється аналіз вказаних відомостей (даних) у повідомленні на предмет їх повноти, відповідності формату, логічності та достовірності, у тому числі шляхом порівняння відомостей (даних), що міститься у повідомленні, з відомостями (даними) електронної системи та інших інформаційно-комунікаційних систем державної форми власності, що взаємодіють з електронною системою.

За результатами такого аналізу автоматично програмними засобами електронної системи формується протокол автоматичної перевірки.

У разі фіксації у протоколі автоматичної перевірки розбіжностей у відомостях (даних) або їх не достатності, посадовою особою органу державного архітектурно-будівельного контролю повертається подане повідомлення замовнику без розгляду і зазначенням інформації про виявлені розбіжності.

11. Присвоєння адреси об'єкту будівництва (його складовим частинам) здійснюється відповідно до Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2021 р. № 690 (Офіційний вісник України, 2021 р., № 56, ст. 3456).

12. Верифікація відомостей здійснюється шляхом внесення до електронної системи таких відомостей:

1) замовником – щодо:

фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав, емітентів цільових корпоративних



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, через які здійснювалось залучення коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта;

укладених правочинів, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

осіб, які відповідно до укладених правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

2) фондами фінансування будівництва, фондами операцій з нерухомістю, інститутами спільного інвестування, юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав, емітентами цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва – щодо укладених правочинів, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Внесення таких відомостей здійснюється через електронний кабінет користувача електронної системи та засвідчується шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису.

Внесені замовником відомості, визначені підпунктом 1 цього пункту, підтверджуються особами, визначеними абзацом першим цього підпункту, шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису через електронний кабінет електронної системи.

13. Надання банківської гарантії, визначеної підпунктом 4 пункту 5 цього Порядку, здійснюється банком-гарантом в порядку, визначеному його внутрішніми положеннями, строком не менше ніж на три роки протягом будівництва об'єкта будівництва та не менше одного року з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. У разі якщо залучення коштів шляхом відчуження майнових прав щодо одного об'єкта здійснюється різними юридичними особами, банківська гарантія надається кожною з цих осіб окремо.

Грошова сума гарантії має бути не менше 10 відсотків від вартості всіх майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких за замовником реєструються спеціальне майнове право, що розрахована з площі всіх об'єктів помноженої на опосередковану вартості спорудження житла станом на дату видачі гарантії.

Внесення сканованого примірника такої гарантії до електронної системи здійснюється банком-гарантом через електронний кабінет та підписується



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису.

Відомості про надання гарантії оприлюднюються на порталі електронної системи.

14. Визначення переліку майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку, здійснюється замовником з використанням електронної системи.

15. Прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва (його складові частини), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом, здійснюється замовником через подання заяви щодо державної реєстрації:

права інвестора на об'єкти будівництва (його складові частини) щодо яких вчинено правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону;

спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, щодо яких не вчинено правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до прийняття рішення про поширення дії Закону;

гарантійної частки на майбутні об'єкти нерухомості, визначеної відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 03 січня 2023 р. № 8 «Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна» (крім випадків якщо залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється через фонди фінансування будівництва).

Заява, передбачена цим пунктом, формується замовником з використанням електронної системи. Такій заяві автоматично присвоюється електронною системою реєстраційний номер, що надається державному реєстратору прав на нерухоме майно під час звернення за державною реєстрацією відповідних речових прав, обтяжень речових прав.

Заява отримується державним реєстратором виключно в електронній формі шляхом електронної інформаційної взаємодії між електронною системою та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

Не пізніше ніж за 10 днів до подання такої заяви замовник письмово повідомляє про намір щодо прийняття рішення про поширення дії закону на об'єкти будівництва (його складові частини) осіб, якими здійснювалося інвестування (фінансування) об'єкта будівництва, та розміщує відповідну інформацію на своєму вебсайті та вносить інформацію про розміщення такого



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

повідомлення на своєму вебсайті через електронний кабінет до електронної системи.

16. Закон поширюється на об'єкти будівництва (його складові частини), щодо яких замовником прийнято рішення про поширення дії Закону відповідно до пункту 15 цього Порядку, з урахуванням таких особливостей:

1) на майбутні об'єкти нерухомості та правочини щодо таких об'єктів поширюються вимоги частин третьої та четвертої статті 2, статей 4, 6, 8 – 15, 17 – 20, абзаців другого та третього частини другої, частини третьої статті 21 Закону;

2) на організацію та фінансування будівництва об'єкта поширюються вимоги статті 7 Закону (у разі якщо за замовником будівництва зареєстровано спеціальне майнове право на всі майбутні об'єкти нерухомості в подільному об'єкті незавершеного будівництва);

3) мінімальний розмір гарантійної частки визначається Кабінетом Міністрів України у відсотковому відношенні до сукупної (загальної) площі складових частин подільного об'єкта незавершеного будівництва, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо).

У разі якщо проектною документацією на реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт передбачено створення нових складових частин, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо) в існуючому багатоквартирному будинку мінімальний розмір гарантійної частки визначається у відсотковому відношенні до сукупної (загальної) площі таких складових частин відповідно до проектною документації на будівництво;

4) відчуження, передача у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань або обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, щодо складових частин якого зареєстровано спеціальне майнове право або право інвестора, забороняється, крім випадків, визначених частиною другою статті 2 Закону;

5) істотними умовами договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), замість відомостей про укладення між замовником будівництва та девелопером будівництва договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

можуть бути відомості про укладення між замовником будівництва та третіми особами договору про передачу (делегування) функцій замовника будівництва;

б) щодо подільного об'єкта незавершеного будівництва не поширюються вимоги Закону щодо державної реєстрації спеціального майнового права;

7) Закон не застосовуються до складових частин об'єктів будівництва, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), щодо яких зареєстровано право інвестора. При цьому до подільного об'єкта незавершеного будівництва, у якому розташовані такі складові частини, застосовуються вимоги частини дванадцятої статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 2023 р. №

Київ

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

Відповідно до абзацу четвертого частини другої статті 21 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» Кабінет Міністрів України **постановляє**:

1. Затвердити Порядок поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цього Закону, що додається.

2. Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.

3. Національному банку рекомендувати протягом п'яти робочих днів з дня набрання чинності цією постановою надати в електронній формі Міністерству розвитку громад, територій та інфраструктури інформацію з Державного реєстру банків про банки, які мають банківську ліцензію, їх відокремлені підрозділи (найменування, ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України) для внесення до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України

88/30/63-23 від 22.03.2023

4. Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку рекомендувати протягом п'яти робочих днів з дня набрання чинності цією постановою надати в електронній формі Міністерству розвитку громад, територій та інфраструктури відомості Державного реєстру фінансових установ та Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

5. Ця постанова набирає чинності з дня її опублікування.

Прем'єр-міністр України

Д. ШМИГАЛЬ



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

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

I. Визначення проблеми

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

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

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

Таким чином, з метою забезпечення виконання вимог Закону та практичної реалізації замовниками будівництва прийнятті зазначеного рішення виникла необхідність нормативно-правового регулювання щодо визначення особливостей та порядку прийняття рішення замовником будівництва про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цим Законом.

Враховуючи зазначене, виникла необхідність у розробленні рішення Уряду, яким пропонується затвердити Порядок поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цього закону (далі – Порядок) та внести зміни до:

Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

№ 560, Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681, у частині визначення механізму та процедури здійснення актуалізації відомостей (даних) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі – електронна система);

до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127, Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141, у частині забезпечення реалізації механізму державної реєстрації спеціального майнового права, права інвестора;

Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2021 р. № 690, у частині уточнення порядку подання заяви для присвоєння, зміни, коригування, анулювання адреси.

Необхідність визначення зазначених вище питань, у першу чергу, обумовлена тим, що таке нормативно-правове регулювання запроваджується вперше.

Прийняття регуляторного акта створить нормативно-правове підґрунтя для запровадження механізмів прозорого та більш безпечного залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво.

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

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

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

Враховуючи зазначене, розроблено проект постанови Кабінету Міністрів



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

України «Деякі питання виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому» (далі – регуляторний акт).

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

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

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

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

II. Цілі державного регулювання

Основними цілями державного регулювання запропонованого регуляторного акта є:

- прийняття нормативно-правового акта, що забезпечить виконання окремих положень Закону;

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

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

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

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

Другорядними цілями державного регулювання запропонованого



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

регуляторного акта є наступні:

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

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

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

2. Оцінка обраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i> Прийняття запропонованого регуляторного акта	Забезпечення практичної реалізації суб'єктом господарювання (замовником будівництва) право на прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом. Узгодженість законодавства та реалізація вимог Закону Запровадження можливості застосування механізмів гарантування та захисту прав передбачених Законом для осіб (інвесторів), які уклали правочини до набрання чинності Законом і які відповідно до цих правочинів, набувають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта	Витрати відсутні, оскільки реалізація положень регуляторного акта не потребуватиме додаткових матеріальних чи інших витрат
<i>Альтернатива 2.</i> Не приймати запропонований регуляторний акт	Вигоди відсутні, оскільки дана ситуація призведе до не виконання окремих положень Закону.	У разі обрання зазначеної альтернативи не буде забезпечено реалізацію окремих положень Закону

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1.</i> Прийняття запропонованого регуляторного акта	Можливість, зокрема громадянами, які до набрання чинності Закону уклали правочини і які за цими правочинами набувають право на отримання об'єкта будівництва (його складових частин) у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, отримати визначені Законом механізми гарантування щодо виконання суб'єктом господарювання (замовником будівництва)	Часові витрати пов'язані з ознайомленням та застосуванням нового регуляторного акта.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

	обов'язку закінчити будівництво об'єкта Створення умов для неможливості подвійного продажу об'єкта будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Закону, шляхом здійснення актуалізації відомостей суб'єктом господарювання (замовником будівництва) про об'єкт будівництва та внесення до ЄДЕСБ та проведення державної реєстрації прийнятого рішення суб'єктом господарювання (замовником будівництва).	
Альтернатива 2. Не приймати запропонований регуляторний акт	Вигоди відсутні, оскільки дана ситуація призведе до неможливості користуватися механізмами захисту під час інвестування (фінансування) будівництва об'єктів, передбачених нормами Закону	У разі обрання зазначеної альтернативи не буде забезпечено реалізацію окремих положень Закону

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

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

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

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Прийняття	Можливість для суб'єкта господарюванню (замовника будівництва) реалізувати право	Витрати суб'єктів господарювання (замовників



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

запропонованого регуляторного акта	надане Законом. Створення конкурентного середовища та прозорого механізму для залучення коштів інвесторів в будівництво об'єкта через прийняття суб'єктом господарювання (замовником будівництва) рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом та проходження процедури актуалізації відомостей про об'єкт будівництва та державної реєстрації прийнятого рішення.	будівництва) пов'язані з ознайомленням та застосуванням нового регуляторного акта у своїй діяльності та проходження процедури 687,82 грн.; 17 год. (35 робочих днів з урахуванням, що потрібно чекати відповідь)
Альтернатива 1. Залишення ситуації без змін	Вигоди відсутні: - суб'єкти господарювання (замовники будівництва) не можуть реалізувати своє право, визначене абзацом четвертим частини 2 статті 21 Закону через відсутність затвердженого порядку та визначення особливостей прийняття рішення про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом; - суб'єкти господарювання (замовники будівництва), які набули право на виконання будівельних робіт, до набрання чинності Законом, і які не прийняли рішення про поширення дії Закону є менш привабливими для інвесторів, оскільки механізми гарантії захисту їх прав, визначених Законом, у такому випадку не розповсюджуються.	У разі обрання зазначеної альтернативи не буде забезпечено реалізацію окремих положень Закону. Можливе зменшення фінансування від інвесторів у об'єкт будівництва

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва)	0
Альтернатива 2. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва)	687,82



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

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

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1. Прийняття запропонованого регуляторного акта	Для держави: - забезпечення реалізації вимог Закону - забезпечення прозорого та ефективного регулювання Для громадян: - створення умов для неможливості здійснення подвійних продажів об'єктів будівництва покращення соціального забезпечення Для суб'єктів господарювання: - отримання механізму реалізації визначеного Законом права на	Для держави: В межах коштів, передбачених у Державному бюджеті України у відповідному році на фінансування органів влади. Для громадян: не передбачено. Для суб'єктів господарювання: Прогнозуються витрати, виключно у перший рік регулювання, на	У разі прийняття акта задекларовані цілі будуть досягнуті повною мірою, що повністю забезпечить вирішення проблем.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

	<p>прийняття рішення про поширення дії Закону</p> <p>-зрозуміле, чітке та прозоре регулювання.</p> <p>-можливе збільшення прибутку за рахунок можливих інвестицій</p>	<p>ознайомлення з новим регулюванням, а саме: 40, 46 грн. та часові витрати на реалізацію процедури прийняття рішення – не більше 35 робочих днів</p> <p>Інші додаткові адміністративні витрати відсутні</p>	
<p>Альтернатива 2.</p> <p>Не приймати запропонований регуляторний акт</p>	<p>Для держави: відсутні.</p> <p>Для громадян: без змін.</p> <p>Для суб'єктів господарювання: відсутні.</p>	<p>Для держави: - можливе зменшення надходження коштів до державного бюджету</p> <p>Для громадян – додаткові витрати відсутні.</p> <p>Для суб'єктів господарювання: можливе зменшення фінансування від інвесторів у об'єкт будівництва</p>	<p>У разі залишення наявної ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати, що не забезпечить досягнення зазначених цілей.</p>

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

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

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

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

процедури верифікації відомостей про фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, юридичних



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав, емітентів цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, через які здійснювалось залучення коштів від фізичних та юридичних осіб,

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

отримання банківської гарантії на користь осіб, які відповідно до укладених (до набрання чинності та після набрання чинності цим регуляторним актом) правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, щодо відсутності прав третіх осіб на такі об'єкти - для юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав а також визначення замовником будівництва переліку майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку (крім випадків якщо залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється через фонди фінансування будівництва).

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

Організаційні заходи для впровадження регулювання

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

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

Заходи, які необхідно здійснити суб'єктам господарювання:

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

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

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

а) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) (або зазначення підстави, за якої будівництво об'єктів може здійснюватися за відсутності містобудівних умов та обмежень);



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

- б) технічні умови (для об'єктів, будівництво яких може здійснюватися за відсутності технічних умов (за наявності);
- в) проектну документацію на будівництво, на підставі якої отримано право на виконання будівельних робіт;
- г) звіт про результати експертизи проектної документації на будівництво з позитивним висновком;
- г) процедура права виконання будівельних робіт
 - 2) проходження процедури верифікації відомостей
 - 3) отримання банківської гарантії;
 - 4) визначення переліку майбутніх об'єктів нерухомості які складатимуть гарантійну частку
 - 5) подання заяви на державну реєстрацію.

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

Реалізація регуляторного акта не потребуватиме додаткових бюджетних витрат і ресурсів для органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування.

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

Розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта для органу виконавчої влади (Мінінфраструктури) згідно з Додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта не проводився, оскільки нове регулювання не передбачає додаткових витрат для органу.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

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

ТЕСТ
малого підприємництва (М-Тест)

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

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

у період 27.01.2023 - 28.02.2023.

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

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

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

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

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

У розрахунку вартості 1 години роботи використано вартість 1 години роботи, яка відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2023 рік», з 1 січня 2023 року становить – 40,46 грн.

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

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

Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання				
9.	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм	1 год. (час, який витрачається с/г на пошук нормативно-правового акту в мережі Інтернет та ознайомлення з ним; за результатами консультацій) X 40,46 грн. = 40,46 грн.	0,00 грн. (припущено, що суб'єкт повинен виконувати вимоги регулювання лише в перший рік; за результатами консультацій)	40,46 грн.
10.	Процедури організації виконання вимог регулювання Формула: витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур	-	-	-
10.1.	актуалізація відомостей (даних) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва	10 години-(час, який витрачається с/г на підготовку документів необхідних для проходження процедури) X 40,46 грн. = 404,60 грн.	-	-
10.2.	проходження процедури верифікації відомостей	2 години -(час, який витрачається с/г на підготовку документів	-	-



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

		необхідних для проходження процедури) X 40,46 = 80,92 грн.		
10.3.	отримання банківської гарантії;	2 години -(час, який витрачається с/г на підготовку документів необхідних для проходження процедури) X 40,46 = 80,92 грн.	-	-
10.4.	визначення майбутніх нерухомості складатимуть частку переліку об'єктів які гарантійну частку	1 година -(час, який витрачається с/г на визначення) X 40,46 = 40,46 грн.	-	-
10.5.	подання заяви на державну реєстрацію	1 година -(час, який витрачається с/г на підготовку заяви) X 40,46 = 40,46 грн.	-	-
11.	Інші процедури:	-	-	-
12.	Разом, гривень	687,82 грн.	X	X
13.	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць.	1	X	X
14.	Сумарно, гривень	687,82 грн.	X	40,46 грн.

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

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

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

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

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

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	0,00 грн.	0,00 грн.
2	Оцінка вартості процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання	687,82 грн.	0,00 грн.
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	687,82 грн.	X
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	0,00 грн.	0,00 грн.
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	687,82 грн.	0,00 грн.

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

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

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

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

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

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта є:

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

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

3. Розмір коштів і час, які витрачаються суб'єктами господарювання у зв'язку із виконанням вимог акта – 687,82 грн.; 17 год. (35 робочих днів з урахування, що потрібно чекати відповідь)

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

Після набрання чинності регуляторним актом його результативність визначатиметься такими показниками:

1. Кількість заяв /скарг від суб'єктів господарювання (замовників будівництва) щодо даного регулювання.

2. Кількість прийнятих рішень про поширення дії Закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом через подання заяви на державну реєстрацію.

3. Кількість проведених державним реєстратором державних реєстрацій відповідного права.

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

Стосовно цього регуляторного акта буде послідовно здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності:

базове відстеження результативності регуляторного акта буде проведено після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього регуляторного акта;

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

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

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

результативності – статистичні.

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

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

Строк виконання заходів 30 робочих днів.

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

Олександр КУБРАКОВ

« ____ » _____ 2023 р.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кубраков Олександр Миколайович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000662432009F5CAD00
Дійсний з 06.12.2022 по 05.12.2024

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



88/30/63-23 від 22.03.2023

Міністерство інфраструктури України

Повідомлення про оприлюднення проєкту постанови Кабінету Міністрів України

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

23 Березня 2023, 13:37

1. Розробник:

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України

2. Стислий виклад змісту проєкту:

Проєктом постанови передбачається затвердити Порядок поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цього закону (далі – Порядок).

Порядком визначаються умови яким має відповідати замовник для прийняти рішення про поширення дії закону, а також визначається процедура актуалізації відомостей (даних) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі – електронна система), проходження процедури верифікації відомостей про фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав, емітентів цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, через які здійснювалось залучення коштів від фізичних та юридичних осіб, а також про осіб та про укладені з ними правочини, які передбачають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Також Порядком передбачається отримання банківських гарантій на користь осіб, які відповідно до укладених після набрання чинності цим Порядком правочинів набувають право на отримання об'єкта будівництва або його складових частин у власність після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, щодо відсутності прав третіх осіб на такі об'єкти – для юридичних осіб, які здійснювали залучення коштів шляхом відчуження майнових прав а також визначення замовником будівництва переліку майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку (крім випадків якщо залучення коштів для фінансування (інвестування) будівництва об'єкта здійснюється через фонди фінансування будівництва).

Прийняття рішення замовником будівництва реалізується через подання заяви щодо державної реєстрації.

Проєктом постанови також пропонується внесення змін до:

Порядку затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560 та Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681, якими визначається механізм та процедура здійснення актуалізації відомостей (даних) в електронній системі;

Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, та до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 №

1141, якими забезпечується механізм реалізації державної реєстрації спеціального майнового права, права інвестора;

Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07.07.2021

№ 690, якими уточнюється порядок подання заяви для присвоєння, зміни, коригування, анулювання адреси.

3. Спосіб оприлюднення проекту регуляторного акта:

Проект акта розміщено на офіційному вебсайті Мінінфраструктури (www.mtu.gov.ua).

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

Зауваження та пропозиції приймаються протягом одного місяця з дня оприлюднення.

5. Зауваження та пропозиції направляти на адресу:

Зауваження та пропозиції до проекту акта від фізичних та юридичних осіб слід надсилати на адресу: KorniienkoIVV@minregion.gov.ua та на адресу Державної регуляторної служби України.

[Проект постанови Кабінету Міністрів України](#)

[Аналіз регуляторного впливу до проекту постанови Кабінету Міністрів України](#)

[ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ до проекту постанови](#)

[ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА до проекту постанови Кабінету Міністрів України](#)

[ЗМІНИ, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України](#)

[ПОРЯДОК поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»](#)

Адреса цієї сторінки: <http://mtu.gov.ua/news/34143.html>

При використанні матеріалів посилання на джерело - обов'язкове