



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

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

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

E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 37472062

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

Державна регуляторна служба України

Міністерство розвитку громад та територій України відповідно до вимог статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» подає на погодження проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію» (далі – проект Закону).

Попередню редакцію проекту Закону було погоджено рішенням Державної регуляторної служби України від 27.12.2024 № 505.

- Додатки:
1. Проект Закону на 3 арк. в 1 прим.
 2. Пояснювальна записка на 6 арк. в 1 прим.
 3. Порівняльна таблиця на 5 арк. в 1 прим.
 4. Аналіз регуляторного впливу на 13 арк. в 1 прим.
 5. Копія оприлюдненого повідомлення про оприлюднення проекту Закону на 1 арк. в 1 прим.

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

Олексій КУЛЕБА

Ірина Безрукова
Ірина Корнієнко 351 46 48



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. Частина першу та другу статті 884 Цивільного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356) викласти в такій редакції:

«1. Підрядник гарантує якість закінчених будівельних робіт і змонтованих конструкцій, досягнення об'єктом будівництва визначених у проектній документації показників і можливість експлуатації об'єкта протягом гарантійного строку.

Гарантійні строки якості закінчених будівельних робіт встановлюються у договорі підяду з урахуванням вимог до цих робіт і конструкцій, визначених у проектній документації.

Гарантійний строк для закінчених будівництвом об'єктів становить десять років від дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором підяду.

2. Підрядник відповідає за недоліки, виявлені у межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що вони сталися не з його вини.».

2. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 34, ст. 343 із наступними змінами) доповнити статтю 39³ такого змісту:

«Стаття 39³. Гарантія якості на закінчені будівництвом об'єкти



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

1. Гарантійний строк на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію (крім об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, та об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), роботи на яких виконані господарським методом) становить десять років від дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

2. Гарантія якості на закінчені будівництвом об'єкти забезпечується замовником (його правонаступником).

3. Замовник (його правонаступник) відповідає за недоліки, які впливають на експлуатаційну придатність закінченого будівництвом об'єкта (нерухомого майна) та виявлені у межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що вони сталися не з його вини.

4. У разі виявлення власником нерухомого майна недоліків, протягом гарантійного строку, він повідомляє про це замовника (його правонаступника) технічними засобами електронних комунікацій або засобами поштового зв'язку до закінчення гарантійного строку.

Для підтвердження наявності недоліків, які впливають на експлуатаційну придатність нерухомого майна, залучаються відповідальні виконавці окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та мають кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з обстеження у будівництві об'єктів класу наслідків (відповідальності), що визначені кваліфікаційними вимогами, або шляхом залучення підприємств, установ та організацій, у складі яких є такі виконавці, які за результати обстеження складають звіт.

Замовник (його правонаступник) протягом 30 календарних днів з дня отримання повідомлення про виявлені недоліки із звітом за результатами обстеження нерухомого майна надсилає технічними засобами електронних комунікацій або засобами поштового зв'язку пропозиції власнику нерухомого майна щодо обсягу, порядку та строків усунення ним недоліків для погодження або відмову про усунення виявлених недоліків з обґрунтуванням що вони сталися не з його вини.

Погодження власником нерухомого майна пропозицій отриманих від замовника (його правонаступника) здійснюється протягом 7 календарних днів шляхом повідомлення замовника (його правонаступника) технічними засобами електронних комунікацій або засобами поштового зв'язку.

Замовник (його правонаступник) зобов'язаний усунути виявлені недоліки у обсязі, порядку та строки погоджені з власником нерухомого майна.

5. У разі відмови замовника (його правонаступника) усунути виявлені недоліки власник нерухомого майна може усунути їх своїми силами або із



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

залученням третіх осіб про що повідомляє замовника (його правонаступника). Виявлені недоліки також можуть бути усунуті власником нерухомого майна за домовленістю сторін. Замовник (його правонаступник) зобов'язаний компенсувати власнику нерухомого майна витрати, пов'язані із усуненням недоліків, у повному обсязі.

6. Спори щодо усунення недоліків, які виникають між власником нерухомого майна та замовниками (його правонаступником), вирішуються в судовому порядку.».

3. В абзаці третьому пункту 5 розділу IX «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про захист прав споживачів» слова «забудовником гарантійних зобов'язань на об'єкти будівництва на строк не менше 10 років з дня передачі їх споживачу» замінити словами «гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію, що становить 10 років від дня прийняття їх в експлуатацію».

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, але не раніше дня набрання чинності Законом України від 10 червня 2023 р. № 3153-IX «Про захист прав споживачів».

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

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

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

**Голова
Верховної Ради України**



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проєкту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію»

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проєкту акта
Цивільний кодекс України	
<p>Стаття 884. Гарантії якості у договорі будівельного підряду</p> <p>1. Підрядник гарантує досягнення об'єктом будівництва визначених у проектно-кошторисній документації показників і можливість експлуатації об'єкта відповідно до договору протягом гарантійного строку, якщо інше не встановлено договором будівельного підряду. Гарантійний строк становить десять років від дня прийняття об'єкта замовником, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором або законом.</p> <p>2. Підрядник відповідає за дефекти, виявлені у межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що вони сталися внаслідок: природного зносу об'єкта або його частин; неправильної його експлуатації або</p>	<p>Стаття 884. Гарантії якості у договорі будівельного підряду</p> <p>Підрядник гарантує якість закінчених будівельних робіт і змонтованих конструкцій, досягнення об'єктом будівництва визначених у проектній документації показників і можливість експлуатації об'єкта протягом гарантійного строку.</p> <p>Гарантійні строки якості закінчених будівельних робіт встановлюються у договорі підряду з урахуванням вимог до цих робіт і конструкцій, визначених у проектній документації.</p> <p>Гарантійний строк для закінчених будівництвом об'єктів становить десять років від дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором підряду.</p> <p>2. Підрядник відповідає за недоліки, виявлені у межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що вони сталися не з його вини.</p>



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат [6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600](#)
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

<p>неправильності інструкцій щодо його експлуатації, розроблених самим замовником або залученими ним іншими особами; неналежного ремонту об'єкта, який здійснено самим замовником або залученими ним третіми особами.</p> <p>...</p>	<p>...</p>
<p>Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»</p>	
<p>Відсутня</p>	<p>Стаття 39³. Гарантія якості на закінчені будівництвом об'єкти</p> <p>1. Гарантійний строк на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію (крім об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, та об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), роботи на яких виконані господарським методом) становить десять років від дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.</p> <p>2. Гарантія якості на закінчені будівництвом об'єкти забезпечується замовником (його правонаступником).</p> <p>3. Замовник (його правонаступник) відповідає за недоліки, які впливають на експлуатаційну придатність закінченого будівництвом об'єкта (нерухомого майна) та виявлені у межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що вони сталися не з його вини.</p> <p>4. У разі виявлення власником нерухомого майна недоліків, протягом гарантійного строку, він</p>



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600

Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

повідомляє про це замовника (його правонаступника) технічними засобами електронних комунікацій або засобами поштового зв'язку до закінчення гарантійного строку.

Для підтвердження наявності недоліків, які впливають на експлуатаційну придатність нерухомого майна, залучаються відповідальні виконавці окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та мають кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з обстеження у будівництві об'єктів класу наслідків (відповідальності), що визначені кваліфікаційними вимогами, або шляхом залучення підприємств, установ та організацій, у складі яких є такі виконавці, які за результати обстеження складають звіт.

Замовник (його правонаступник) протягом 30 календарних днів з дня отримання повідомлення про виявлені недоліки із звітом за результатами обстеження нерухомого майна надсилає технічними засобами електронних комунікацій або засобами поштового зв'язку пропозиції власнику нерухомого майна щодо обсягу, порядку та строків усунення ним недоліків для погодження або відмову про усунення виявлених недоліків з обґрунтуванням що вони сталися не з його вини.

Погодження власником нерухомого майна пропозицій отриманих від замовника (його правонаступника)



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600

Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

	<p>здійснюється протягом 7 календарних днів шляхом повідомлення замовника (його правонаступника) технічними засобами електронних комунікацій або засобами поштового зв'язку.</p> <p>Замовник (його правонаступник) зобов'язаний усунути виявлені недоліки у обсязі, порядку та строки погоджені з власником нерухомого майна.</p> <p>5. У разі відмови замовника (його правонаступника) усунути виявлені недоліки власник нерухомого майна може усунути їх своїми силами або із залученням третіх осіб про що повідомляє замовника (його правонаступника). Виявлені недоліки також можуть бути усунуті власником нерухомого майна за домовленістю сторін. Замовник (його правонаступник) зобов'язаний компенсувати власнику нерухомого майна витрати, пов'язані із усуненням недоліків, у повному обсязі.</p> <p>6. Спори щодо усунення недоліків, які виникають між власником нерухомого майна та замовниками (його правонаступником), вирішуються в судовому порядку.</p>
Закон України «Про захист прав споживачів»	
<p>Розділ IX. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ</p> <p>...</p> <p>5. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:</p> <p>1) подати на розгляд Верховної Ради України:</p>	<p>Розділ IX. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ</p> <p>...</p> <p>5. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:</p> <p>1) подати на розгляд Верховної Ради України:</p>



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат [6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600](#)
Дійсний з [03.02.2025 12:47:00](#) по [03.02.2026 12:47:00](#)

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

<p>проект закону про позасудове врегулювання спорів між споживачем та суб'єктом господарювання; проект закону щодо надання забудовником гарантійних зобов'язань на об'єкти будівництва на строк не менше 10 років з дня передачі їх споживачу; ... </p>	<p>проект закону про позасудове врегулювання спорів між споживачем та суб'єктом господарювання; проект закону щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію, що становить 10 років від дня прийняття їх в експлуатацію; ... </p>
--	---

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

Олексій КУЛЕБА

«__» _____ 2025 р.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат [6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600](#)

Дійсний з [03.02.2025 12:47:00](#) по [03.02.2026 12:47:00](#)

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію»

1. Мета

Проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію» (далі – проєкт акта) розроблено на виконання абзацу третього підпункту 1 пункту 5 розділу IX «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 10 червня 2023 року № 3153-ІХ «Про захист прав споживачів» для забезпечення захисту прав споживачів у разі виявлення прихованих дефектів будівництва протягом 10 років гарантійного строку.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

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

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

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

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

Якщо договором або законом передбачено надання підрядником замовникові гарантії якості роботи, підрядник зобов'язаний передати



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

замовникові результат роботи, який має відповідати вимогам статті 857 цього Кодексу протягом усього гарантійного строку.

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

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

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

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

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

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

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

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

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

Разом з цим відповідно до частин п'ятої, восьмої статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або видачі сертифіката.

Експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію, забороняється.

Тобто експлуатувати закінчений будівництвом об'єкт можна після прийняття його в установленому порядку в експлуатацію (реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або отримання сертифіката).

Враховуючи зазначене, виникла необхідність внести змін законодавчих актів України в частині надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію, та які, зокрема стосуватимуться не тільки тих споживачів, які безпосередньо уклали договір із забудовником на об'єкт будівництва, а й тих споживачів, які отримали право власності на об'єкт будівництва (нерухоме майно) протягом 10 років гарантійного строку (інколи за цей період об'єкт будівництва може змінити декількох власників).

З цією метою Мінрозвитку було розроблено проєкт Закону України «Про внесення змін до статті 884 Цивільного кодексу України». Однак, за результатами розгляду заінтересованими органами цього проєкту Закону було прийнято рішення удосконалити його норми шляхом внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», який регулює суспільні відносини у сфері містобудівної діяльності, та уточнити норми Закону України «Про захист прав споживачів».

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом акта пропонується внести зміни до Цивільного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про захист прав споживачів», згідно з якими підрядник гарантує якість закінчених будівельних робіт і змонтованих конструкцій, досягнення об'єктом будівництва визначених у проєктній документації показників і можливість експлуатації об'єкта протягом гарантійного строку. Гарантійні строки якості закінчених будівельних робіт встановлюються у договорі підряду з урахуванням



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

вимог до цих робіт і конструкцій, визначених у проектній документації. Гарантійний строк для закінчених будівництвом об'єктів становить десять років від дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором підряду. Підрядник відповідає за недоліки, виявлені у межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що вони сталися не з його вини.

Гарантійний строк на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію (крім об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, та об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), роботи на яких виконані господарським методом) становить десять років від дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту. Гарантія якості на закінчені будівництвом об'єкти забезпечується замовником (його правонаступником). Замовник (його правонаступник) відповідає за недоліки, які впливають на експлуатаційну придатність закінченого будівництвом об'єкту (нерухомого майна) та виявлені у межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що вони сталися не з його вини. Спори щодо усунення недоліків, які виникають між власником нерухомого майна та замовниками (його правонаступником), вирішуються в судовому порядку.

4. Правові аспекти

У цій сфері правового регулювання діють:

Цивільний кодекс України;

Господарський кодекс України;

Закон України «Про захист прав споживачів»;

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

Закон України «Про відповідальність за шкоду, завдану внаслідок дефекту в продукції»;

постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація акта не потребуватиме фінансування з державного чи місцевих бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта не потребує проведення публічних консультацій.

Проект акта не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку, соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю, функціонування і застосування української мови як державної.

Проект акта не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600

Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

7. Оцінка відповідності

У проєкті акта відсутні положення, що:
стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;
стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;
впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;
містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;
створюють підстави для дискримінації.

Проєкт акта буде надіслано до Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи одночасно з поданням проєкту акта Міністерству юстиції України для проведення правової експертизи.

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

8. Прогноз результатів

Прийняття проєкту акта дозволить захистити не лише права споживачів, які безпосередньо уклали договір із забудовником на об'єкт будівництва, а й тих споживачів, які отримали право власності на нерухоме майно (об'єкт будівництва) протягом 10 років гарантійного строку. Вплив на інтереси заінтересованих сторін додається.

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

Олексій КУЛЕБА

_____ 2025 р.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



208/30/63-25 від 18.02.2025

Додаток
до пояснювальної записки
(пункт 8)

Вплив реалізації Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію» на інтереси заінтересованих сторін

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Держава	Позитивний	Прийняття Закону дозволить забудовникам та громадянам вирішувати спори про виявлені недоліки в нерухомому майні протягом гарантійного строку (10 років) без втручання органів судової влади.
Забудовники	Позитивний	Прийняття Закону дозволить забудовнику підтримати в належному стані його ділову репутацію.
Громадяни	Позитивний	Прийняття Закону дозволить громадянам, які отримали право власності на нерухоме майно (об'єкт будівництва), після прийняття його в експлуатацію, звернутися до забудовника за усуненням недоліків, виявлених у нерухомому майні протягом гарантійного строку (10 років).

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проєкту Закону України «Про внесення змін до деяких
законодавчих актів України щодо надання гарантійного
строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в
установленому порядку в експлуатацію»

I. Визначення проблеми

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

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

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

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

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

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

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

Відповідно до частин першої, четвертої статті 884 Кодексу підрядник гарантує досягнення об'єктом будівництва визначених у проектно-кошторисній документації показників і можливість експлуатації об'єкта відповідно до договору протягом гарантійного строку, якщо інше не встановлено договором



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

будівельного підряду. Гарантійний строк становить десять років від дня прийняття об'єкта замовником, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором або законом.

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

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

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

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

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

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

Абзацом третім підпункту 1 пункту 5 розділу ІХ «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про захист прав споживачів» передбачено розроблення проєкту Закону щодо надання забудовником гарантійних зобов'язань на об'єкти будівництва на строк не менше 10 років з дня передачі їх споживачу.

Разом з цим відповідно до частин п'ятої, восьмої статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або видачі сертифіката.

Експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію, забороняється.

Тобто експлуатувати закінчений будівництвом об'єкт можна після прийняття його в установленому порядку в експлуатацію (реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або отримання сертифіката).

Враховуючи зазначене, виникла необхідність внести зміни до законодавчих актів України в частині надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію, та які, зокрема стосуватимуться не тільки тих споживачів, які безпосередньо уклали договір із забудовником на об'єкт будівництва, а й тих споживачів, які отримали право власності на об'єкт будівництва (нерухоме майно) протягом 10 років гарантійного строку (інколи за цей період об'єкт будівництва може змінити декількох власників).

У зв'язку з цим Мінрозвитку було розроблено проєкт Закону України «Про внесення змін до статті 884 Цивільного кодексу України». Однак, за результатами розгляду заінтересованими органами цього проєкту Закону було прийнято рішення удосконалити його норми шляхом внесення змін також до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», який регулює суспільні відносини у сфері містобудівної діяльності, та уточнити норми Закону України «Про захист прав споживачів».

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив

Існуюча проблема справляє вплив на:

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

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

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

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

Наразі чинна редакція статті 884 Цивільного кодексу України та Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» не враховують вимоги Закону, а тому потребують внесення відповідних змін. Також необхідно внести зміни до пункту 5 розділу IX «Прикінцеві та перехідні положення» Закону.

II. Цілі державного регулювання

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

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

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

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	Прийняття відповідних змін забезпечить виконання вимог Закону.	Не передбачається.
--	---	--------------------

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

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

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

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

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

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	Вигоди не передбачаються.	Витрати не передбачаються.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

		В той же час через відсутність можливості у нового власника нерухомого майна повідомити забудовника про наявність дефектів та недоліків в об'єкті не сприяє однаковому підходу до захисту прав споживачів.
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	Створено доступні і прозорі умови для забезпечення можливості усунення виявлених протягом гарантійного строку власником нерухомого майна недоліків або дефектів у такому майні за рахунок забудовника	Витрати не передбачається.

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

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

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

Будівельні, монтажні, проектні, пусконаладжувальні та інші роботи, пов'язані з будівництвом об'єкта здійснюються на підставі договорів підряду на



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

проведення робіт з нового будівництва, реконструкції, реставрації та капітального ремонту об'єкта будівництва, однією із істотних умов якого є договірна ціна (стаття 39² Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядок проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257, Методика проведення обстеження та оформлення його результатів, затверджена наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 06 серпня 2022 року № 144, зареєстрована в Міністерстві юстиції України 09 серпня 2022 р. за № 898/38234, Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668).

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

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

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

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

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

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

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

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

		(проблема більше існувати не буде).
--	--	-------------------------------------

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	Відсутні. Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети	Відсутні. Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети	Проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	<i>Для держави:</i> - врегулювання відносин, пов'язаних із виявленням недоліків або дефектів у нерухомому майні протягом гарантійного строку. <i>Для суб'єктів господарювання:</i> - досудове врегулювання спорів, які виникають у разі виявлення протягом гарантійного строку власником нерухомого майна недоліків	<i>Для держави:</i> відсутні <i>Для суб'єктів господарювання:</i> прогнозуються додаткові витрати на усунення виявлених власником нерухомого майна протягом гарантійного строку недоліків або дефектів у такому майні, які виникли через суб'єкта господарювання. <i>Для громадян:</i> прогнозуються додаткові	Прийняття регуляторного акта дозволить досягнути задекларованих цілей та встановити процедуру усунення недоліків або дефектів виявлених в нерухомому майні протягом гарантійного строку.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

	<p>або дефектів такому об'єкті.</p> <p><i>Для громадян:</i></p> <p>- усунення недоліків або дефектів виявлених в нерухомому майні протягом гарантійного строку за рахунок забудовника.</p>	<p>витрати на підтвердження вартості виявлених протягом гарантійного строку недоліків або дефектів у нерухомому майні.</p>	
--	--	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1. Збереження ситуації, яка існує на цей час	Неможливо вирішити проблему	Зовнішні чинники відсутні
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта	Максимальне поєднання вигод громадян, держави та суб'єктів господарювання, вирішення визначеної проблеми	Зовнішні чинники відсутні

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

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

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

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

Регуляторним актом передбачається внести зміни до:

статті 884 Цивільного кодексу України, згідно з якими:

підрядник гарантує якість закінчених будівельних робіт і змонтованих конструкцій, досягнення об'єктом будівництва визначених у проектній документації показників і можливість експлуатації об'єкта протягом гарантійного строку;

гарантійні строки якості закінчених будівельних робіт встановлюються у договорі підряду з урахуванням вимог до цих робіт і конструкцій, визначених у проектній документації;

гарантійний строк для закінчених будівництвом об'єктів становить десять років від дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором підряду;

підрядник відповідає за недоліки, виявлені у межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що вони сталися не з його вини;

Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» доповнивши його новими нормами, згідно з якими:

гарантійний строк на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію (крім об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, та об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та будівельні роботи на яких виконані господарським методом) становить десять років від дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту;

гарантія якості на закінчені будівництвом об'єкти забезпечується замовником (його правонаступником);

замовник (його правонаступник) відповідає за недоліки, які впливають на експлуатаційну придатність закінченого будівництвом об'єкту (нерухомого майна) та виявлені у межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що вони сталися не з його вини;

у разі виявлення власником нерухомого майна недоліків, протягом гарантійного строку, він повідомляє про це замовника (його правонаступника) технічними засобами електронних комунікацій або засобами поштового зв'язку до закінчення гарантійного строку. Для підтвердження наявності недоліків, які впливають на експлуатаційну придатність нерухомого майна, залучаються відповідальні виконавці окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та мають кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з обстеження у



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

будівництві об'єктів класу наслідків (відповідальності), що визначені кваліфікаційними вимогами, або шляхом залучення підприємств, установ та організацій, у складі яких є такі виконавці, які за результати обстеження складають звіт. Замовник (його правонаступник) протягом 30 календарних днів з дня отримання повідомлення про виявлені недоліки із звітом за результатами обстеження нерухомого майна надсилає технічними засобами електронних комунікацій або засобами поштового зв'язку пропозиції власнику нерухомого майна щодо обсягу, порядку та строків усунення ним недоліків для погодження або відмову про усунення виявлених недоліків з обґрунтуванням що вони сталися не з його вини. Погодження власником нерухомого майна пропозицій отриманих від замовника (його правонаступника) здійснюється протягом 7 календарних днів шляхом повідомлення замовника (його правонаступника) технічними засобами електронних комунікацій або засобами поштового зв'язку;

замовник (його правонаступник) зобов'язаний усунути виявлені недоліки у обсязі, порядку та строки погоджені з власником нерухомого майна;

у разі відмови замовника (його правонаступника) усунути виявлені недоліки власник нерухомого майна може усунути їх своїми силами або із залученням третіх осіб про що повідомляє замовника (його правонаступника). Виявлені недоліки також можуть усунути власникам нерухомого майна за домовленістю сторін. Замовник (його правонаступник) зобов'язаний компенсувати власнику нерухомого майна витрати, пов'язані із усуненням недоліків, у повному обсязі;

спори щодо усунення недоліків, які виникають між власником нерухомого майна та замовниками (його правонаступником), вирішуються в судовому порядку;

розділу ІХ «прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про захист прав споживачів» у частині заміни слів «забудовником гарантійних зобов'язань на об'єкти будівництва на строк не менше 10 років з дня передачі їх споживачу» словами «гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію, що становить 10 років від дня прийняття їх в експлуатацію».

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

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

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

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

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

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

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

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

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

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії регуляторного акта пропонується не обмежувати в часі.

Регуляторний акт набирає чинності з дня його офіційного опублікування, але не раніше дня набрання чинності Законом України «Про захист прав споживачів» (набирає чинності через один рік з дня його опублікування, але не раніше дня припинення чи скасування воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України від 24 лютого 2022 року № 2102-IX).

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозними значеннями показників результативності є:

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

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

розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог регуляторного акта – вище середнього;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень регуляторного акта – вище середнього.

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

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

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

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

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

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

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

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

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

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

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

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

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

Олексій КУЛЕБА

_____ 2025 р.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:43 по 03.02.2026 12:47:43

Міністерство розвитку громад
та територій України



2872/30/14-25 від 22.02.2025

Повідомлення про оприлюднення до проєкту Закону України

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію»

24 Лютого 2025, 12:54

◀ Оголошення ▶ Регуляторна діяльність ▶ Повідомлення про оприлюднення

1. Розробник та причина оприлюднення:

Міністерство розвитку громад та територій України оприлюднює розроблений ним проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію» (далі – проєкт Закону).

2. Стислий виклад змісту проєкту:

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

3. Спосіб оприлюднення проєкту регуляторного акта:

Проєкт акта розміщено на офіційному вебсайті Міністерства розвитку громад та територій України (www.mtu.gov.ua).

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

Пропозиції та зауваження приймаються протягом місяця з дня оприлюднення.

5. Зауваження та пропозиції направляти на адресу:

Зауваження та пропозиції фізичних і юридичних осіб до проєкту Закону слід надсилати на адресу i.korniienko@mtu.gov.ua.

Додатки:

[Проєкт Закону](#)

[Пояснювальна записка](#)

[Порівняльна таблиця](#)

[Аналіз регуляторного впливу](#)

ВСІ ОГЛОШЕННЯ

Поділитись сторінкою 

За галузями

[Автомобільний та міський транспорт](#)
[Дорожнє господарство](#)
[Залізничний транспорт](#)
[Водний транспорт](#)
[Авіатранспорт](#)
[Поштовий зв'язок](#)
[Будівництво](#)
[Сфера комунальних послуг](#)

За темами

[Безпека на транспорті](#)
[Аналітика](#)
[Відкриті дані](#)
[Громадська рада](#)
[Дозволи](#)
[Дорадчі органи](#)
[Євроінтеграція](#)
[Регуляторна діяльність](#)
[Закупівлі](#)
[Інформаційні технології](#)
[Міжнародні зв'язки](#)
[Інфраструктурні проєкти](#)
[Послуги](#)
[Запобігання корупції](#)
[Публічна інформація](#)
[Реформи](#)
[Ліцензування та сертифікація](#)
[Повідомлення про оприлюднення](#)
[Інвестиції](#)
[Кадри](#)
[Управління майном](#)
[Продаж та списання](#)
[Автомобільний](#)
[Залізничний](#)
[Водний](#)
[Авіаційний](#)
[Спецтехніка](#)