

## ВИСНОВОК

щодо проекту Закону про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборонаю відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості (реєстр. № 10208 від 03 листопада 2023 року)

На виконання пункту 2 Постанови Верховної Ради України "Про прийняття за основу проекту Закону України про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборонаю відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості" від 09 грудня 2023 року № 3516-IX Комітет з питань правової політики розглянув на своєму засіданні 02 лютого 2024 року (протокол № 153) зауваження і пропозиції, що надійшли від суб'єктів права законодавчої ініціативи до проекту Закону про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборонаю відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості (реєстраційний № 10208 від 03 листопада 2023 року) (далі – Законопроект), поданого народним депутатом України Шуляк О.О. та іншими народними депутатами України, й прийнятого парламентом за основу.

До Комітету до другого читання надійшло від суб'єктів права законодавчої ініціативи 54 поправки і пропозиції.

З метою техніко-юридичного і редакційного удосконалення редакції тексту Законопроекту Комітет пропонує доповнити Порівняльну таблицю такими пропозиціями:

- 1) пункт 1 розділу I (в редакції Законопроекту) викласти в такій редакції:

"1. У Законі України "Про нотаріат" (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 39, ст. 383 із наступними змінами):

1) частину п'ятнадцяту статті 8 викласти в такій редакції:

"Внесення нотаріусом у випадках, передбачених законодавством, інформації до Єдиного реєстру довіреностей, Спадкового реєстру та інших єдиних та державних реєстрів, що функціонують у системі Міністерства юстиції України, до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, Єдиного реєстру осіб, зниклих безвісти за особливих обставин, не є порушенням нотаріальної таємниці";

2) пункт 9 частини першої статті 34 викласти в такій редакції:

"9) накладають та знімають заборону відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації, частки у праві власності на таке майно а також у випадках, встановлених законодавством, – заборону відчуження рухомого майна";

3) у частині першій статті 41 цифри "71-73" замінити цифрами "71, 72";

4) у статті 55:

частину четверту викласти в такій редакції:

"У разі наявності заборони відчуження майна, обтяження його іпотекою договір про відчуження такого майна посвідчується за згодою кредитора, крім встановлених законом випадків, коли відчуження такого майна заборонено";

друге речення частини дев'ятої та друге речення частини вісімнадцятої виключити;

5) главу 10 викласти в такій редакції:

**"ГЛАВА 10. НАКЛАДАННЯ ТА ЗНЯТТЯ ЗАБОРОНИ ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА (МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО), ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА, МАЙБУТНІХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ПРАВА НА ЯКІ ПІДЛЯГАЮТЬ ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ, А ТАКОЖ У ВИПАДКАХ, ВСТАНОВЛЕНИХ ЗАКОНОДАВСТВОМ, - РУХОМОГО МАЙНА**

**Стаття 73. Накладання заборони**

Нотаріус накладає заборону відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації, частки у праві власності на таке майно:

при посвідченні договору довічного утримання (догляду), спадкового договору;

за зверненням органу опіки та піклування з метою захисту особистих і майнових прав та інтересів дитини, яка має право власності або проживає у жиллому будинку, квартирі, іншому приміщенні, на відчуження якого накладається заборона;

при видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно спадкоємцям фізичної особи, оголошеної померлою;

у разі смерті одного з подружжя, які за життя склали спільний заповіт подружжя;

при посвідченні договору про придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката відповідно до частини сімнадцятої статті 8 Закону України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України";

в інших випадках, встановлених законодавством.

Нотаріус накладає заборону відчуження рухомого майна у випадках, встановлених законодавством.

#### Стаття 74. Зняття заборони

Нотаріус знімає заборону відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації, частки у праві власності на таке майно у зв'язку з:

повідомленням кредитора (позикодавця) про погашення позики (кредиту);

припиненням, розірванням іпотечного договору, договору застави, ренти, довічного утримання (догляду), спадкового договору, іншого договору, на підставі якого було накладено заборону відчуження;

смертю відчужувача за договором довічного утримання (догляду), спадковим договором або смертю другого з подружжя, що уклали спадковий договір;

смертю другого з подружжя, що склали спільний заповіт подружжя;

відчуженням майна, переданого під виплату ренти;

спливом строку, на який накладено заборону відчуження;

рішенням суду;

судовим рішенням про скасування рішення суду про оголошення фізичної особи померлою, про скасування рішення суду про позбавлення батьків дитини батьківських прав або відібрання дитини без позбавлення батьківських прав;

зверненням органів опіки та піклування про усунення обставин, що обумовили накладення заборони відчуження майна дитини;  
в інших випадках, встановлених законодавством.

Нотаріус знімає заборону відчуження рухомого майна у випадках, встановлених законодавством";

2) розділ I (в редакції Законопроекту) доповнити новими пунктами такого змісту:

"2. У Законі України "Про іпотеку" (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 313 із наступними змінами):

1) у статті 5:

абзац третій частини першої викласти в такій редакції:

"нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення, крім випадків, встановлених частиною дев'ятою цієї статті";

доповнити частиною дев'ятою такого змісту:

"Предметом іпотеки може бути об'єкт житлової нерухомості (у тому числі той, що буде споруджений у майбутньому), земельна ділянка, на якій розташовано такий об'єкт, які придбаваються або інвестування/фінансування будівництва яких здійснюється з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості та за рахунок кредиту у випадку, передбаченому частиною сімнадцятою статті 8 Закону України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України", на які накладено заборону відчуження. Передання такого об'єкта в наступну іпотеку та його відчуження, крім звернення стягнення на нього відповідно до цього Закону, забороняється";

2) абзаци третій і четвертий частини третьої статті 9 викласти в такій редакції:

"передавати предмет іпотеки у наступну іпотеку (крім встановлених законом випадків, коли наступну іпотеку заборонено);

відчужувати предмет іпотеки (крім встановлених законом випадків, коли відчуження предмета іпотеки заборонено)";

3) перше речення частини першої статті 13 викласти в такій редакції:

"Предмет іпотеки може бути переданий в наступну іпотеку за згодою попередніх іпотекодержателів, якщо інше не встановлено попереднім іпотечним договором або цим Законом".

3. У Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (Відомості Верховної Ради України, 2016 р., № 1, ст. 9 із наступними змінами):

1) у частині першій статті 2:

у пункті 3:

абзац другий викласти в такій редакції:

"власник, інший правонабувач, сторона правочину, на підставі якого набувається, змінюється або припиняється речове право (у тому числі замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва), або уповноважені ними особи – у разі подання документів для державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав";

доповнити новим абзацом такого змісту:

"спадкоємець або уповноважена ним особа - у разі подання документів для державної реєстрації прав, що належали спадкодавцеві";

пункт 4 та абзац перший пункту 5 викласти в такій редакції:

"4) інший правонабувач - орендар, концесіонер, приватний партнер, суб'єкт іншого права, похідного від права власності, іпотекодержатель;

5) обтяження - заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших осіб, яких законом уповноважено накладати відповідну заборону (обмеження), або такі, що виникли з правочину. Для цілей цього Закону обтяженням вважається також";

2) частину другу статті 3 викласти в такій редакції:

"2. Речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації";

3) у частині четвертій статті 24:

пункти 1, 3, 4, абзац перший пункту 5 та пункт 7 викласти в такій редакції:

"1) державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно на підставі рішення суду щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно або витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння";

"3) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до Закону України "Про виконавче провадження";

4) державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, передбачених цим пунктом.

Державна реєстрація іпотеки за наявності зареєстрованих інших обтяжень речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості може проводитися виключно у разі, коли такими обтяженнями є:

заборона відчуження, накладена відповідно до Закону України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України";

іпотека, заборона відчуження, накладена за відповідним іпотечним договором, – за наявності згоди іпотекодержателя за попереднім іпотечним договором на передачу майна в наступну іпотеку, крім випадків, встановлених Законом України "Про іпотеку";

5) державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, за наявності згоди іпотекодержателя (крім випадків встановлених Законом України "Про іпотеку") або контролюючого органу (для податкових застав), у тому числі на відчуження або передачу на іншому речовому праві, поділ, об'єднання нерухомого майна або виділ частки з такого майна – у разі якщо обтяженням є іпотека, заборона відчуження, накладена у зв'язку з укладенням іпотечного договору, або податкова застава";

"7) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості іпотекодержателем - фінансовою установою в порядку, передбаченому статтями 33-38 Закону України "Про іпотеку", за умови, що інші обтяження (крім заборони відчуження, накладеної відповідно до Закону України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України") на передане в іпотеку майно зареєстровано після державної реєстрації іпотеки";

доповнити частину новими пунктами такого змісту:

"17) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, похідних від права власності, – у разі якщо обтяженням є заборона відчуження;

18) державної реєстрації припинення речового права на нерухоме майно, похідного від права власності, – у разі закінчення строку дії договору, на підставі якого набуто таке право, або настання іншої обставини, що відповідно до закону має наслідком припинення такого права";

4) у статті 31<sup>2</sup> після слів "об'єкт незавершеного будівництва" в усіх відмінках і числах доповнити словами "майбутній об'єкт нерухомості" у відповідному відмінку і числі.

4. Абзац другий частини другої статті 21 Закону України "Про Вищу раду правосуддя" (Відомості Верховної Ради України, 2017 р., № 7-8, ст. 50 із наступними змінами) доповнити словами "з коефіцієнтом 1,5";

3) пункт 2 розділу I (в редакції Законопроекту) викласти в такій редакції:

"5. У Законі України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України" (Відомості Верховної Ради України, 2023 р., № 33, ст. 1751 із наступними змінами):

1) частину першу статті 1 доповнити пунктом 5<sup>1</sup> такого змісту:

"5<sup>1</sup>) об'єкт житлової нерухомості – квартира, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок (у тому числі квартира, інше житлове приміщення, будинок, що буде споруджено у майбутньому)";

2) абзац перший частини восьмої, абзаци перший і другий частини чотирнадцятої, частини шістнадцяту і сімнадцяту, абзац перший частини дев'ятнадцятої статті 8 викласти в такій редакції:

"8. Житловий сертифікат використовується отримувачем компенсації для фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно. Обсяг такого фінансування не перевищує грошової суми, зазначеної у житловому сертифікаті";

"14. Пошук та вибір об'єкта житлової нерухомості здійснюється отримувачем компенсації самостійно.

Вибір об'єкта житлової нерухомості здійснюється на території будь-якої територіальної громади України, крім";

"16. Договір про придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно, з використанням житлового сертифіката підлягає нотаріальному посвідченню.

17. Отримувач компенсації не має права відчужувати об'єкт житлової нерухомості, земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, частку у праві власності на таке майно, придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) ним з використанням житлового сертифіката, протягом п'яти років.

Нотаріус, який посвідчує договір про придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно, з використанням житлового сертифіката, накладає заборону відчуження строком на п'ять років.

Наявність заборони відчуження об'єкта житлової нерухомості, земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, передбаченої абзацом другим цієї частини, не перешкоджає подальшому обтяженню речових прав на такий об'єкт.

У разі оплати різниці між фактичною вартістю об'єкта, визначеного абзацом першим частини восьмої цієї статті, та вартістю, зазначеною у житловому сертифікаті, за рахунок кредиту наявність заборони відчуження об'єкта житлової нерухомості, земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, передбаченої абзацом другим цієї частини, не перешкоджає передачі такого об'єкта в іпотеку для забезпечення зобов'язань за договором про надання кредиту на таке придбання з подальшим обтяженням речових прав на такий об'єкт (у тому числі обтяженням іпотекою). Отримувач компенсації не має права передавати такий об'єкт, земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) ним з використанням житлового сертифіката, у наступну іпотеку.

У разі звернення стягнення на об'єкт житлової нерухомості, земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката, до спливу п'ятирічного строку нотаріус достроково знімає заборону відчуження, визначену абзацом другим цієї частини, та проводить державну реєстрацію припинення відповідного обтяження";

"19. У разі якщо ціна об'єкта житлової нерухомості, фінансування придбання (інвестування/фінансування їх будівництва) яких здійснюється з використанням житлового сертифіката, є нижчою за грошову суму, зазначену в житловому сертифікаті";

3) у тексті Закону слова "квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва)" замінити



словами "об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно";

4) пункт 1 розділу II (в редакції Законопроекту) викласти в такій редакції:

"1. Цей Закон набирає чинності через один місяць з дня його опублікування, крім пункту 2 цього розділу, який набирає чинності з дня опублікування цього Закону".

За результатом розгляду поправок і пропозицій на засіданні Комітету 29 поправок враховано (включаючи враховано частково, редакційно), 31 поправка відхилена.

На підставі викладеного вище, Комітет з питань правової політики вирішив:

1. Рекомендувати Верховній Раді України проект Закону про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборною відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості (реєстраційний № 10208 від 03 листопада 2023 року), поданий народним депутатом України Шуляк О.О. та іншими народними депутатами України, прийняти в другому читанні та в цілому у редакції, запропонованій Комітетом, а також у разі його прийняття як Закону доручити Комітету разом з Головним юридичним управлінням Апарату Верховної Ради України здійснити редакційне та техніко-юридичне доопрацювання його тексту.

2. Доповідачем від Комітету з цього питання під час розгляду на пленарному засіданні Верховної Ради України визначити голову підкомітету з питань діяльності органів юстиції, органів виконання покарань та пробації ФРІС Ігоря Павловича.

Голова Комітету

Д.В. МАСЛОВ