

В И С Н О В О К

щодо проєкту Закону про внесення змін до деяких законів України
щодо нерухомого майна, придбаного в іпотеку
(реєстр. № 15335 від 16 червня 2026 року)

За дорученням Голови Верховної Ради України від 16 червня 2026 року Комітет з питань правової політики розглянув на своєму засіданні 08 липня 2026 року (протокол № 223) проєкт Закону про внесення змін до деяких законів України щодо нерухомого майна, придбаного в іпотеку (реєстр. № 15335 від 16 червня 2026 року), поданий народним депутатом України Козирем С.В. та іншими народними депутатами України (далі – Законопроєкт).

Так, згідно з пояснювальною запискою Законопроєкт розроблений з метою створення дієвого правового механізму для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які проживали на тимчасово окупованих територіях, шляхом поєднання державної підтримки у формі житлових ваучерів та залучення кредитних коштів.

Для досягнення вказаної мети у Законопроєкті пропонується внести зміни до законів України «Про іпотеку», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про нотаріат», зокрема, стосовно можливості передачі в іпотеку об'єктів житлової нерухомості (у тому числі майбутніх об'єктів нерухомості) та земельних ділянок під ними, які придбаваються або фінансуються за рахунок житлових ваучерів та кредитів відповідно до Порядку надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2025 року № 1176; заборони на відчуження вищезазначеного майна та його передачу в наступну іпотеку, за винятком процедури звернення стягнення кредитором; доповнення підстав для державної реєстрації заборони відчуження щодо вказаних об'єктів нерухомості з метою забезпечення належного захисту прав держави та кредиторів.

На думку суб'єктів права законодавчої ініціативи, прийняття Законопроєкту сприятиме створенню належних правових умов для успішної реалізації державної програми житлового забезпечення внутрішньо переміщених осіб із поєднанням механізмів житлових ваучерів та іпотечного кредитування, що зі свого боку дозволить мінімізувати ризики для держави та фінансових установ через законодавче закріплення обмежень на відчуження відповідного майна.

За результатами опрацювання Законопроекту Програма підтримки інтеграції України до Європейського Союзу зазначила, що Законопроект не стосується міжнародно-правових зобов'язань України, зокрема у сфері європейської інтеграції та права Європейського Союзу (ЄІ складової).

Уповноваженим Верховної Ради України з прав людини Законопроект підтримується.

Дослідницька служба Верховної Ради України зазначає, що посилення у тексті Законопроекту на Порядок надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2025 року № 1176, є сумнівними, оскільки у випадку зміни його назви або дати і номера виникне необхідність у внесенні змін до відповідних законів України.

Головне науково-експертне управління Апарату Верховної Ради України (далі - ГНЕУ) звертає увагу, що правова природа житлового ваучера, підстави та умови його надання, коло осіб, які мають право на його отримання, порядок його формування, використання, припинення дії та інші істотні елементи відповідного правового механізму визначені виключно Порядком надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2025 року № 1176, та відмічає, що законодавче врегулювання зазначених питань наразі відсутнє. На думку ГНЕУ, такий підхід є дискусійним з точки зору забезпечення системного підходу до регулювання суспільних відносин, за яким, зокрема, підзаконні нормативно-правові акти видаються на виконання законів, а не закони ухвалюються для забезпечення виконання підзаконних нормативно-правових актів. У зв'язку із зазначеним вище юридично коректним виглядає визначення на рівні закону основних засад правового регулювання житлового ваучера, зокрема його правової природи, підстав та умов надання, з наданням Кабінету Міністрів України повноважень щодо визначення окремих питань його використання.

Нотаріальна палата України, розглянувши Законопроект, висловила до нього свої зауваження та пропозиції, зокрема в частині належного врегулювання питання обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості. Крім того, Нотаріальна палата України пропонує звільняти громадян України, об'єкт нерухомого майна яких знищений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації припинення права власності у зв'язку із знищенням об'єктів нерухомого майна, державної реєстрації права власності, заборони відчуження, іпотеки на об'єкти нерухомого майна, придбані (проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката або житлового ваучера на придбання об'єкта житлової нерухомості.

Міністерство юстиції України (далі – Мін'юст) в цілому підтримує Законопроект, положення якого спрямовані на створення механізмів

додаткового кредитного фінансування окремих категорій внутрішньо переміщених осіб за рахунок передачі в іпотеку об'єктів житлової нерухомості, придбаних з використанням житлового ваучера, із одночасним запровадженням законодавчих гарантій захисту прав кредиторів у разі можливого звернення стягнення на предмет іпотеки. На думку, Мін'юсту запропоновані зміни є необхідними та актуальними, оскільки забезпечать врегулювання правовідносин, пов'язаних з накладенням нотаріусами заборони відчуження на об'єкти житлової нерухомості, що придбаваються з використанням житлових ваучерів, у тому числі з можливістю передачі такого майна в іпотеку.

Разом з тим Мін'юст зазначає, що відповідно до частин шостої та сьомої статті 319 Цивільного кодексу України держава не втручається у здійснення власником права власності. Діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. У зв'язку з цим Мін'юст зауважує, що відносини, пов'язані з накладенням заборони відчуження об'єктів житлової нерухомості, є предметом регулювання саме закону, у той час як порядок, затверджений Кабінетом Міністрів України, є лише процедурним документом, що визначає чіткий алгоритм дій певних суб'єктів правовідносин, що має бути прийнятий на реалізацію його положень. У зв'язку з цим Законопроект потребує доопрацювання.

У Конституції України визначається, що Україна є демократична, соціальна, правова держава (стаття 1), права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави; держава відповідає перед людиною за свою діяльність; утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави (частина друга статті 3), органи державної влади, у тому числі й Верховна Рада України як єдиний орган законодавчої влади в Україні, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України (частина друга статті 6, частина друга статті 19, стаття 75).

Положеннями Конституції України передбачено, що права і свободи людини і громадянина, гарантії цих прав і свобод; основні обов'язки громадянина; основи соціального захисту; правовий режим власності визначаються виключно законами України (пункти 1, 6, 7 частини першої статті 92).

Прийняття законів належить до повноважень Верховної Ради України як єдиного органу законодавчої влади в Україні (стаття 75, пункт 3 частини першої статті 85 Конституції України).

Заслухавши інформацію підкомітету з питань діяльності органів юстиції, органів виконання покарань та пробації, з'ясувавши позицію народних депутатів України – членів Комітету, запрошених на засідання осіб, всебічно обговоривши питання, зважаючи на необхідність комплексного техніко-юридичного та редакційного доопрацювання Законопроекту й узгодження окремих його положень з іншими положеннями законодавства, Комітет пропонує застосувати під час підготовки Законопроекту до другого читання положення частини першої

статті 116 Регламенту Верховної Ради України стосовно внесення пропозицій і поправок щодо виправлень, уточнень, усунення помилок та/або суперечностей у тексті Законопроєкту, інших структурних частин Законопроєкту та/або інших законодавчих актів, що не були предметом розгляду в першому читанні та відповідають предмету правового регулювання Законопроєкту і спрямовані на створення дієвого правового механізму для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які проживали на тимчасово окупованих територіях, шляхом поєднання державної підтримки у формі житлових ваучерів та залучення кредитних коштів.

З огляду на зазначене, враховуючи приписи статей 93, 111, 114, 116 Регламенту Верховної Ради України, Комітет з питань правової політики вирішив:

1. Рекомендувати Верховній Раді України включити до порядку денного п'ятнадцятої сесії Верховної Ради України дев'ятого скликання проєкт Закону про внесення змін до деяких законів України щодо нерухомого майна, придбаного в іпотеку (реєстр. № 15335 від 16 червня 2026 року), поданий народним депутатом України Козирем С.В. та іншими народними депутатами України, та за результатами розгляду в першому читанні прийняти за основу.

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

3. 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 І.П.

Голова Комітету

Д.В. МАСЛОВ

