

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

### **до проєкту Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо нерухомого майна, придбаного в іпотеку»**

#### **1. Мета**

Метою законопроекту є 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. Проєкт закону спрямований на захист майнових інтересів держави та кредиторів через нормативне закріплення обмежень на відчуження такого нерухомого майна.

Основним завданням законопроекту є нормативне врегулювання особливостей використання як предмета іпотеки об'єктів житлової нерухомості, придбання або фінансування будівництва яких здійснюється з використанням житлових ваучерів та за рахунок кредитних коштів, із законодавчим закріпленням заборони на їх відчуження та передачу в наступну іпотеку, а також забезпеченням належної державної реєстрації відповідних обтяжень речових прав на таке майно.

Також, законопроектом пропонується закріпити законодавче визначення повноважень нотаріуса щодо накладення заборони відчуження на об'єкти житлової нерухомості та земельні ділянки під ними у разі посвідчення договорів про їх придбання або фінансування будівництва з використанням житлових ваучерів.

#### **2. Обґрунтування необхідності прийняття законопроекту**

Необхідність прийняття законопроекту зумовлена потребою нормативного врегулювання механізму придбання або інвестування в житлову нерухомість для внутрішньо переміщених осіб із використанням житлових ваучерів та кредитних коштів. Проєкт закону спрямований на забезпечення правових умов для накладення заборони відчуження на таке майно, а також визначення особливостей його використання як предмета іпотеки для захисту інтересів держави та учасників державних програм.

Ціллю прийняття акту є забезпечення правового узгодження між п'ятирічною забороною відчуження нерухомого майна та інститутом іпотеки, що дозволить отримувачам житлових ваучерів залучати додаткове кредитне фінансування під заставу такого майна, із одночасним запровадженням законодавчих гарантій захисту прав кредиторів щодо звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання основного зобов'язання.

Доповнення повноважень нотаріусів правом накладення заборони відчуження житла, що придбавається за рахунок житлових ваучерів, у межах реалізації державної програми підтримки внутрішньо переміщених осіб.

#### **3. Основні положення проєкту акта**

Законопроектом передбачено внесення змін до Законів України «Про іпотеку», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про нотаріат» з метою врегулювання правового режиму житла, що придбавається внутрішньо переміщеними особами за рахунок житлових ваучерів та кредитних коштів.

Основними положеннями законопроекту є:

- 1) законодавче закріплення 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, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.09.2025 № 1176.
- 2) запровадження заборони на відчуження такого майна та його передачу в наступну іпотеку, за винятком процедури звернення стягнення кредитором.
- 3) доповнення підстав для державної реєстрації заборони відчуження щодо зазначених об'єктів нерухомості з метою забезпечення належного захисту прав держави та кредиторів.
- 4) Закон України «Про нотаріат» доповнюється положенням, яке зобов'язує нотаріуса накладати заборону відчуження на об'єкти житлової нерухомості (включаючи інвестування в будівництво) та земельні ділянки, що придбаваються внутрішньо переміщеними особами за рахунок житлових ваучерів відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 22.09.2025 № 1176.

#### **4. Правові аспекти**

Правовідносини у цій сфері врегульовані:

Законом України № 1952-IV від 01.07.2004 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

Законом України № 898-IV від 05.06.2003 «Про іпотеку»;

Законом України № 3425-XII від 02.09.1993 «Про нотаріат».

#### **5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація цього Закону не потребує додаткового фінансування з державного чи місцевого бюджетів.

#### **6. Позиція заінтересованих сторін**

Проект акта не потребує 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, тому не потребує розгляду Науковим комітетом Національної ради з питань розвитку науки і технологій.

## **7. Оцінка відповідності**

У проекті 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.

## **8. Прогноз результатів**

Прийняття законопроекту забезпечить створення належних правових умов для успішної реалізації державної програми житлового забезпечення внутрішньо переміщених осіб із поєднанням механізмів житлових ваучерів та іпотечного кредитування. Це дозволить мінімізувати ризики для держави та фінансових установ через законодавче закріплення обмежень на відчуження відповідного майна, сприяючи водночас ефективному захисту прав громадян та розв'язанню їхніх житлових питань.

## **Народні депутати України**

