

Інформаційна довідка
щодо проєкту Закону України «Про внесення змін до деяких
законів України щодо нерухомого майна, придбаного в іпотеку»
*(реєстр. № 15335 від 16.06.2026)**

***Анотація.** В інформаційній довідці висвітлено окремі аспекти удосконалення законодавчого регулювання іпотечних правовідносин щодо розпорядження об'єктами нерухомості, де предметом іпотеки є об'єкти житлової нерухомості, придбання або фінансування будівництва яких здійснюється з використанням житлових ваучерів та за рахунок кредитних коштів, а також встановлення заборони на відчуження та передачу в наступну іпотеку таких об'єктів житлової нерухомості через обов'язкове обтяження речових прав на об'єкти нерухомого майна.*

***Ключові слова:** житловий ваучер, внутрішньо переміщені особи, об'єкт житлової нерухомості, заборона відчуження, кредитні кошти.*

Вступ

Механізми придбання об'єктів нерухомого майна або інвестування в об'єкти житлової нерухомості, що будуть побудовані в майбутньому для внутрішньо переміщених осіб, які проживали на тимчасово окупованій території, із використанням житлових ваучерів та кредитних коштів визначається 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 (далі – Порядок). Положення Порядку поєднують елементи програм «Відновлення «Житло для внутрішньо переміщених осіб з тимчасово окупованих територій» із державною програмою доступного кредитування житла «Оселя. Порядком передбачено надання житлових ваучерів внутрішньо переміщеним особам з тимчасово окупованих територій, які мають статус учасника бойових дій або особи з інвалідністю внаслідок війни.

Проєктом Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо нерухомого майна, придбаного в іпотеку» (реєстр. № 15335 від 16.06.2026) (далі – законопроєкт) пропонується внесення змін до законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про іпотеку», «Про нотаріат».

Предмет правового регулювання законопроєкту охоплює питання іпотечних правовідносин, встановлює умови вчинення реєстраційних дій уповноваженими особами при набутті об'єктів житлової нерухомості окремою категорією осіб у власність.

Основна частина

Зважаючи на мету і цілі законодавчої ініціативи, Дослідницькою службою вже надавались пропозиції¹ щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборonoю відчуження об'єктів нерухомого майна, де предметом іпотеки були визначені об'єкти житлової нерухомості, придбання яких здійснюється з використанням житлових сертифікатів. Необхідність прийняття законопроекту зумовлена потребою нормативного врегулювання механізму придбання або інвестування в житлову нерухомість із використанням житлових ваучерів та кредитних коштів. Відповідно до пояснювальної записки законопроект спрямований на забезпечення правових умов для накладення заборони відчуження на таке майно нотаріусами, а також визначення особливостей використання житлового ваучера як предмета іпотеки для захисту інтересів держави та учасників державних програм. Ціллю законопроекту визначено забезпечення правового узгодження між п'ятирічною заборonoю відчуження нерухомого майна та інститутом іпотеки. Таким чином, законодавча ініціатива надасть право внутрішньо переміщеним особам, як власникам житлових ваучерів, залучати додаткове кредитне фінансування під заставу такого майна із одночасним встановленням гарантій захисту прав кредиторів щодо звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання основного зобов'язання.

Варто відзначити, що одним із елементів об'єкту нерухомого майна, що є невіддільною частиною предмету іпотеки, є земельна ділянка, на якій розташовано такий об'єкт житлової нерухомості, що тягне за собою узгодження відомостей про речові права з відомостями про технічні властивості земельних ділянок у порядку інформаційної взаємодії.

Також обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом. Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації (частини третя та четверта статті 111 Земельного кодексу України).

Висновок

Зміни, запропоновані законопроектом, містять посилання 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. На нашу думку, сумнівною є пропозиція законопроекту щодо посилання у

¹ Пропозиції до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборonoю відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих / профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості» (реєстр. № 10208 від 03.11.2023 р.) Вебсайт Дослідницької служби Верховної Ради України. URL: https://research.rada.gov.ua/documents/analyticRSmaterialsDocs/prav_politic/pr_za-pavpol/74146.html

текстах законів на реквізити конкретного підзаконного нормативно-правового акта Уряду, оскільки можливі зміни його назви або дати і номера призведуть до необхідності внесення змін до відповідних законів.

*Дослідницька служба
Верховної Ради України*

** Цей документ підготовлений Дослідницькою службою Верховної Ради України як довідковий інформаційно-аналітичний матеріал. Інформація та позиції, викладені в документі, не є офіційною позицією Верховної Ради України, її органів або посадових осіб. Цей документ може бути цитований, відтворений та перекладений для некомерційних цілей за умови відповідного посилання на джерело.*