



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**
NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

Нотаріальна палата України (НПУ)

Юридична адреса:

вул. Антоновича, 7а, м. Київ, 01007, Україна

Адреса для листування:

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а, м. Київ, 01001, Україна

Код ЄДРПОУ 38684025

№ 34/2 «07» листопада 2026.

**Голові Комітету
Верховної Ради України
з питань правової політики
Денису МАСЛОВУ**

Шановний Денисе Вячеславовичу!

Нотаріальна палата України (далі – НПУ) як єдиний представницький орган професійного самоврядування нотаріусів України висловлює Вам свою повагу та вдячність за можливість долучитись до опрацювання **проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо нерухомого майна, придбаного в іпотеку» (реєстр. № 15335 від 16 червня 2026 року)**, поданого народним депутатом України Козирем С.В. та іншими народними депутатами України, та повідомляє наступне.

Нотаріальна палата України та нотаріальна спільнота є ключовими партнерами держави у реалізації державних програм та компенсаційних механізмів, забезпечуючи дотримання передбаченої законодавством процедури, правової чистоти та безспірності вчинення нотаріальних дій, реалізуючи превентивний захист прав громадян та учасників цих механізмів.

На сьогодні нотаріусами активно посвідчуються договори купівлі-продажу нерухомого майна за рахунок житлових сертифікатів та ваучерів, більшість питань щодо яких врегульовано.

Водночас, цивільні правовідносини є різноманітні, війна, стан пропозицій на ринку нерухомості, смерть або зникнення безвісти власників, співвласників, членів сім'ї, інші чинники обумовлюють виникнення різних питань, які стосуються реалізації прав на житлові сертифікати подружжям (колишнім подружжям), в тому числі якщо один з подружжя зниклий безвісти, спадкування у незавершеному процесі реалізації тощо. Пропозиції врегулювання цих питань подані в робочому порядку до Мінрозвитку для реалізації.

Одним з проблемних питань серед наведених є надання можливості громадянам на залучення кредитних коштів до суми, яка передбачена житловим ваучером, для можливості обрання кращих пропозицій на ринку, адже за суму 2 млн грн. стає все важче знайти належне житло.

Нотаріальною палатою України проведено правовий аналіз вказаного проекту, основним завданням якого зазначено 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.

Проектом пропонується поки врегулювати питання, пов'язані з іпотекою, які об'єктивно є важливими.

Водночас, для досягнення мети та цілі проекту, зазначених у пояснювальній записці, вбачається необхідним доопрацювання та уточнення вказаних пропозицій наступними нормами.

1. Наявна потреба для врегулювання питання обтяження речових прав на **неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості** шляхом доповнення пункту 4 частини четвертої статті 24 після абзацу третього новим абзацом такого змісту:

«обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, зареєстроване на користь замовника будівництва, девелопера будівництва відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» – за наявності згоди замовника будівництва, девелопера будівництва на передачу такого майна в іпотеку».

2. Наявна потреба доповнити пункт сьомий частини четвертої статті 24 та викласти в наступній редакції:

«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" та 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 р. № 1176) на передане в іпотеку майно зареєстровано після державної реєстрації іпотеки;».

3. Наявна потреба послідового підходу до підстав звільнення від сплати адміністративного збору та внесення змін до статті 34.

Стаття 34. Плата (адміністративний збір) за проведення реєстраційних дій та за надання інформації з Державного реєстру прав

...

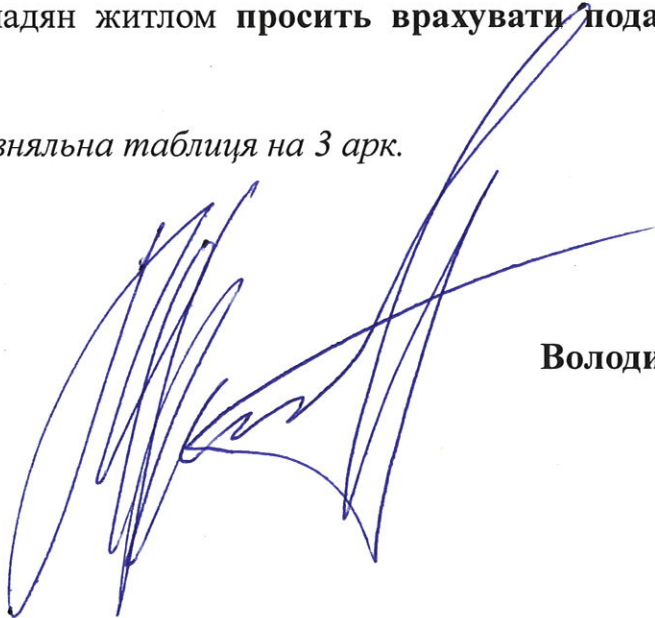
9. Звільняються від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав:

б-1) громадяни України, об'єкт нерухомого майна яких знищений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, - 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.

Нотаріальна палата України в цілому підтримує вказаний проект з зауваженнями та з найкращою метою сприяння врегулюванню проблемних питань реалізації державних програм та компенсаційних механізмів для забезпеченням громадян житлом **просить врахувати подані зауваження та пропозиції.**

Додаток: Порівняльна таблиця на 3 арк.

**З повагою
президент НПУ**



Володимир МАРЧЕНКО

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

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

Зміни до Закону України № 1952-IV від 01.07.2004 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	
Чинна редакція	Запропонована редакція
	<p>Пункт 4 частини четвертої статті 24 після абзацу третього доповнити новим абзацом такого змісту:</p>
Відсутній	<p style="text-align: center;">[...]</p> <p style="text-align: center;">заборона відчуження, накладена 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 р. № 1176;</p> <p style="text-align: center;">[...]</p>
<p style="color: red;">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";</p> <p style="text-align: center;">відсутній</p>	<p style="color: red;">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";</p> <p style="color: red;">обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, зареєстроване на користь замовника будівництва, девелопера будівництва відповідно до Закону України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” – за наявності згоди замовника будівництва, девелопера будівництва на передачу такого майна в іпотеку</p>

<p>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;</p>	<p>Пункт сьомий частини четвертої статті 24 викласти в наступній редакції:</p> <p>«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" та 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 р. № 1176) на передане в іпотеку майно зареєстровано після державної реєстрації іпотеки;».</p>
<p>Стаття 34. Плата (адміністративний збір) за проведення реєстраційних дій та за надання інформації з Державного реєстру прав</p> <p>...</p> <p>9. Звільняються від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав:</p> <p>6-1) громадяни України, об'єкт нерухомого майна яких знищений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, - під час проведення державної реєстрації припинення права власності у зв'язку із знищенням об'єктів нерухомого майна та державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, придбані (проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості;</p>	<p>Стаття 34. Плата (адміністративний збір) за проведення реєстраційних дій та за надання інформації з Державного реєстру прав</p> <p>...</p> <p>9. Звільняються від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав:</p> <p>6-1) громадяни України, об'єкт нерухомого майна яких знищений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, - 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;</p>
<p>Зміни до Закону України № 898-IV від 05.06.2003 «Про іпотеку»</p>	
<p>Чинна редакція</p>	<p>Запропонована редакція</p>
<p>Доповнити статтю 5 новою частиною такого змісту:</p>	

<p>Відсутній</p>	<p>[...]</p> <p>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 ваучера на придбання об'єкта житлової нерухомості та за рахунок кредиту 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 р. № 1176, 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.</p>
<p>Зміни до Закону України № 3425-XII від 02.09.1993 «Про нотаріат»</p>	
<p>Чинна редакція</p>	<p>Запропонована редакція</p>
	<p>Статтю 73 після абзацу шостого доповнити новим абзацом такого змісту</p>
<p>Відсутній</p>	<p>[...]</p> <p>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 ваучера 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 р. № 1176;</p> <p>[...]</p>