

# ЗАКОН УКРАЇНИ

## Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла

Із змінами і доповненнями, внесеними  
Законом України  
від 2 грудня 2010 року N 2735-VI,  
Податковим кодексом України  
від 2 грудня 2010 року N 2755-VI,  
Законами України  
від 17 лютого 2011 року N 3038-VI,  
від 22 грудня 2011 року N 4220-VI,  
Кодексом цивільного захисту України  
від 2 жовтня 2012 року N 5403-VI

Верховна Рада України **постановляє**:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У [Житловому кодексі Української РСР](#) (Відомості Верховної Ради УРСР, 1983 р., додаток до N 28, ст. 573):

1) частину третю статті 34 доповнити словами "та вносяться до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, порядок ведення якого визначає Кабінет Міністрів України";

2) статтю 42 після слів "житлових умов" доповнити словами "та внесені до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов";

3) статтю 134 доповнити частиною сьомою такого змісту:

"Громадяни, які перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу, вносяться до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов";

4) частину другу статті 135 після слів "вступити до житлово-будівельного кооперативу" доповнити словами "та внесені до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов";

5) абзац другий частини першої статті 189 після слів "у порушенні порядку взяття на облік" доповнити словами "та ведення єдиного державного реєстру".

2. У [статті 810<sup>1</sup> Цивільного кодексу України](#) (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., NN 40 - 44, ст. 356):

частину першу доповнити словами "що може передбачати відступлення орендодавцем права вимоги боргу іншій особі - вигодонабувачу";

частину п'яту викласти в такій редакції:

"5. Істотними умовами договору оренди житла з викупом є:

- 1) найменування сторін;
- 2) характеристики житла, щодо якого встановлюються відносини оренди з викупом;
- 3) строк, на який укладається договір;
- 4) розміри, порядок формування, спосіб, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду;
- 5) умови дострокового розірвання договору;
- 6) порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання або припинення договору;
- 7) права та зобов'язання сторін;
- 8) відповідальність сторін;
- 9) інші умови, визначені законом".

3. У [Законі України "Про інвестиційну діяльність"](#) (Відомості Верховної Ради України, 1991 р., N 47, ст. 646; 1992 р., N 10, ст. 138; 1998 р., N 33, ст. 226; 2006 р., N 13, ст. 110; 2007 р., N 34, ст. 444; 2009 р., N 19, ст. 257):

1) частину третю статті 4 викласти в такій редакції:

"Інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею такої нерухомості, відповідно до законодавства. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами";

2) частину першу статті 5 доповнити абзацом другим такого змісту:

"Недержавні пенсійні фонди, страховики та фінансові установи - юридичні особи публічного права здійснюють інвестиційну діяльність відповідно до законодавства, що визначає особливості їх діяльності";

3) статтю 9 після частини другої доповнити новою частиною такого змісту:

"Інвестування та фінансування однієї квартири в об'єкті будівництва кількома інвесторами можливе виключно за умови укладення між ними договору в письмовій формі, в якому визначаються частка кожного інвестора та порядок внесення ним відповідної інвестиції".

У зв'язку з цим частину третю вважати частиною четвертою;

4) абзац другий частини першої статті 15 викласти в такій редакції:

"Державна експертиза інвестиційних програм і проектів будівництва проводиться на засадах організаційної єдності у порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади з питань будівництва та архітектури".

4. Пункт 4 розділу I втратив чинність

(у зв'язку з втратою чинності [Законом України від 17.12.93 р. N 3745-XII](#) згідно з Кодексом цивільного захисту України від 02.10.2012 р. N 5403-VI)

5. У [Законі України "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення"](#) (Відомості Верховної Ради України, 1994 р., N 27, ст. 218; 2001 р., N 9, ст. 38; 2002 р., N 29, ст. 190):

1) у частині третій статті 15 слова "введення в експлуатацію нових і реконструйованих" виключити;

2) пункт "ж" частини першої статті 41 виключити.

6. У [статті 17 Гірничого закону України](#) (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., N 50, ст. 433) слова "на основі акта приймальної комісії в порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України" замінити словами "відповідно до законодавства".

7. У частині першій [статті 38 Закону України "Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку"](#) (Відомості Верховної Ради України, 1995 р., N 12, ст. 81) слова "державними приймальними комісіями" замінити словами "відповідно до законодавства".

8. У [Законі України "Про місцеве самоврядування в Україні"](#) (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., N 24, ст. 170):

1) пункт "б" статті 30 доповнити підпунктом 12 такого змісту:

"12) здійснення заходів щодо ведення в установленому порядку єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов";

2) підпункт 1 пункту "б" частини першої статті 31 викласти в такій редакції:

"1) участь у прийнятті в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів у порядку, встановленому законодавством".

9. [Частину третю статті 14 Закону України "Про торгово-промислові палати в Україні"](#) (Відомості Верховної Ради України, 1998 р., N 13, ст. 52) після абзацу третього доповнити новим абзацом такого змісту:

"засвідчує форс-мажорні обставини відповідно до умов договорів за зверненнями суб'єктів господарської діяльності, що здійснюють будівництво житла (замовників, забудовників)".

У зв'язку з цим абзац четвертий вважати абзацом п'ятим.

10. Пункт 10 розділу I втратив чинність

(у зв'язку з втратою чинності [Законом України 20.04.2000 р. N 1699-III](#) згідно із [Законом України від 17.02.2011 р. N 3038-VI](#))

11. У [Законі України "Про страхування"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 7, ст. 50 із наступними змінами):

1) пункти 38 та 39 частини першої статті 7 виключити;

2) частину п'яту статті 13 виключити.

12. Частину сьому [статті 21 Закону України "Про охорону праці"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., N 2, ст. 10; 2007 р., N 34, ст. 444; 2009 р., N 44, ст. 654; із змінами, внесеними [Законом України від 13 травня 2010 року N 2185-VI](#)) виключити.

13. Пункт 13 розділу I втратив чинність

(у зв'язку з втратою чинності [Законом України від 22.05.2003 р. N 889-IV](#) згідно з Податковим кодексом України від 02.12.2010 р. N 2755-VI)

14. У [Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., N 52, ст. 377; 2006 р., N 13, ст. 110; 2009 р., N 17, ст. 236):

1) у статті 2:

в абзаці третьому слова "отримала в установленому порядку дозвіл/ліцензію" замінити словами "відповідає вимогам, встановленим цим Законом";

в абзаці дев'ятнадцятому слова "довірителі ФФБ" замінити словами "фізичні та юридичні особи, які здійснюють інвестування коштів у будівництво (для ФФБ - довірителі ФФБ)";

абзац двадцять перший викласти в такій редакції:

"інформацію про установу/організацію, що відповідно до законодавства здійснює залучення коштів для інвестування та фінансування будівництва (для ФФБ - управитель ФФБ): найменування, місцезнаходження та фактична адреса, дані та реквізити ліцензії та/або дозволу, необхідної/необхідного для залучення коштів (для ФФБ - управління коштами та іншим майном), інформація про керівників, досвід роботи";

в абзаці двадцять восьмому слова "довірителів ФОН" замінити словами "власників сертифікатів ФОН", а слово "Довірителі" замінити словами "Власники сертифікатів ФОН";

доповнити абзацами такого змісту:

"вартість будівництва - погоджена управителем і забудовником у договорі вартість будівництва всіх об'єктів інвестування як складової частини об'єкта будівництва, фінансування якої здійснюватиметься за рахунок коштів ФФБ відповідно до графіка

фінансування і розраховується виходячи з поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва та кількості вимірних одиниць усіх об'єктів інвестування за попереднім обсягом замовлення на будівництво;

пов'язана особа юридичної особи (далі - пов'язана особа) -

юридична особа, що здійснює контроль за відповідною юридичною особою, або контролюється відповідною юридичною особою, або перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою;

фізична особа або члени її сім'ї, які здійснюють контроль за відповідною юридичною особою (членами сім'ї фізичної особи вважаються її чоловік (дружина), діти або батьки фізичної особи і її чоловіка (дружини), а також чоловіка (дружини) будь-кого з дітей або батьків фізичної особи);

посадова особа відповідної юридичної особи, уповноважена виконувати від імені такої юридичної особи юридичні дії, спрямовані на встановлення, зміну або припинення правових відносин, а також члени сім'ї цієї посадової особи;

здійснення контролю за юридичною особою - володіння безпосередньо або через пов'язаних осіб часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 20 відсотків статутного капіталу юридичної особи, або управління найбільшою кількістю голосів в органі управління юридичної особи. Для фізичної особи загальна сума володіння часткою статутного капіталу юридичної особи (голосів в органі управління) визначається як загальний обсяг корпоративних прав, що належать такій фізичній особі, членам її сім'ї та юридичним особам, що контролюються такою фізичною особою або членами її сім'ї";

2) статтю 4 доповнити новою частиною першою такого змісту:

"Управителем може бути фінансова установа, що отримала в установленому законодавством порядку дозвіл/ліцензію на здійснення визначеної цим Законом діяльності".

У зв'язку з цим частини першу і другу вважати відповідно частинами другою і третьою;

3) у статті 7:

після частини першої доповнити новою частиною такого змісту:

"Управителю фонду забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва до отримання забудовником у встановленому законодавством порядку дозволу на виконання будівельних робіт для спорудження об'єкта будівництва".

У зв'язку з цим частину другу вважати частиною третьою;

у частині третій:

абзац другий викласти в такій редакції:

"має право одночасно здійснювати управління кількома ФФБ та ФОН";

в абзаці четвертому слова "та Правил фонду" замінити словами "Правил фонду та договору управління майном";

4) частину шосту статті 9 виключити;

5) статтю 10<sup>1</sup> виключити;

6) у статті 11:

перше речення частини восьмої виключити;

частину дев'яту викласти в такій редакції:

"ФФБ вважається створеним після затвердження управителем Правил ФФБ, укладання договору із забудовником та відкриття рахунків ФФБ. Для кожного ФФБ відкриваються окремі рахунки. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, а також щодо обсягів залучених управителем ФФБ в управління коштів не встановлюються";

у частині десятій та в абзаці першому частини дванадцятої слово "рахунок" замінити словом "рахунки";

7) статтю 12 доповнити частиною шостою такого змісту:

"Зміни до Правил ФФБ не можуть погіршувати умови, що забезпечують права довіритель";

8) в абзаці сімнадцятому частини першої статті 13 слова "на рахунку ФФБ" виключити;

9) абзац тринадцятий частини дванадцятої статті 15 доповнити словами "для зарахування до ФФБ";

10) у статті 16:

частину першу викласти в такій редакції:

"Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А управитель здійснює за рахунок отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву, в порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва";

перше речення частини другої викласти в такій редакції:

"Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду Б управитель здійснює за рахунок отриманих в управління коштів у порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва відповідно до графіків фінансування та будівництва, погоджених управителем і забудовником за кожним об'єктом будівництва, що є невід'ємною частиною договору";

частину дев'яту доповнити реченням такого змісту: "Наступне перерахування коштів забудовнику управитель здійснює відповідно до графіка фінансування, погодженого управителем і забудовником, після надання забудовником звіту управителю ФФБ за формою, встановленою згідно із законодавством";

11) у статті 17:

в абзаці першому частини першої слова "на рахунку ФФБ" виключити;

частину третю після слів "об'єктом будівництва" доповнити словами "на окремих рахунках ФФБ, є строковими коштами, які";

12) частину першу статті 23 викласти в такій редакції:

"За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням довіритель ФФБ або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя, у зв'язку з порушенням управителем законодавства про фінансові послуги ФФБ може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам цього Закону, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. До нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо довіритель цього ФФБ та відповідного забудовника";

13) частину дев'яту статті 25 після слів "об'єкта будівництва" доповнити словами "(у разі укладання договору із забудовником)";

14) статтю 26 після частини другої доповнити новою частиною такого змісту:

"Зміни до Правил ФОН не можуть погіршувати умови, що забезпечують права власників сертифікатів ФОН".

У зв'язку з цим частину третю вважати частиною четвертою;

15) перше речення частини першої статті 34 викласти в такій редакції:

"За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням власників сертифікатів ФОН або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя, у зв'язку з порушенням управителем законодавства про фінансові послуги ФОН може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам цього Закону, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України".

15. У Законі України ["Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., N 1, ст. 1; 2006 р., N 13, ст. 110):

1) абзац другий частини п'ятої статті 11 після слів "предметом іпотеки є" доповнити словами "майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, та/або";

2) у частині п'ятій статті 37 слова "іпотекою нерухомості, будівництво якої є незавершеним, та" виключити.

16. У Законі України ["Про рекламу"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., N 8, ст. 62; 2006 р., N 31, ст. 268; 2008 р., N 18, ст. 197):

1) частину першу статті 8 доповнити абзацом тринадцятим такого змісту:

"розповсюджувати рекламу про спорудження житлового будинку з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, без набуття/отримання суб'єктами господарської діяльності, що здійснюють

його будівництво чи інвестування та/або фінансування, відповідно права власності або користування земельною ділянкою, ліцензії на здійснення будівельної діяльності, дозволу на виконання будівельних робіт чи дозволу/ліцензії на здійснення діяльності з надання фінансових послуг або свідоцтва про реєстрацію випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею нерухомості, що споруджується";

2) частину першу статті 26 доповнити абзацом сьомим такого змісту:

"спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань містобудування та архітектури - щодо спорудження житлового будинку".

17. Абзац третій частини другої статті 2 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок" (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., N 31, ст. 268) після слів "недержавні пенсійні фонди" доповнити словами "фонди банківського управління".

18. У Законі України "Про ветеринарну медицину" (Відомості Верховної Ради України, 2007 р., N 5 - 6, ст. 53):

1) у пункті 14 частини сьомої статті 7 слова "діяльності робочих і державних комісій з питань прийняття в експлуатацію цих потужностей (об'єктів), відведення" замінити словом "відведенні";

2) пункт 3 частини другої статті 13 виключити.

19. Частину другу статті 2 Закону України "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності" (Відомості Верховної Ради України, 2007 р., N 29, ст. 389; 2008 р., NN 5 - 8, ст. 78; 2009 р., N 49, ст. 737; із змінами, внесеними Законом України від 1 червня 2010 року N 2299-VI) після слів "про захист економічної конкуренції" доповнити словами "державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду".

20. У розділі II "Прикінцеві положення" Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву" (Відомості Верховної Ради України, 2008 р., N 48, ст. 358):

1) у пункті 2 слова "одного року" замінити словами "двох років";

2) пункт 3 викласти в такій редакції:

"3. Прийняті і не виконані до набрання чинності цим Законом рішення відповідних органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про погодження місця розташування об'єкта або про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки зберігають чинність протягом двох років з дня набрання чинності цим Законом, а розроблені відповідно до цих рішень проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розглядаються в установленому законом порядку. Передача в оренду таких земельних ділянок із земель державної та комунальної власності здійснюється без проведення земельних торгів (аукціонів)".

21. У Законі України "Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва" (Відомості Верховної Ради України, 2009 р., N 19, ст. 257):

1) частину восьму статті 3 викласти в такій редакції:



"8. Торгово-промислова палата України та регіональні торгово-промислові палати за участю центрального органу виконавчої влади з питань будівництва та архітектури надають довідки про засвідчення форс-мажорних обставин відповідно до умов договорів за зверненнями суб'єктів господарської діяльності, що здійснюють будівництво житла (замовників, забудовників).

Форс-мажорними обставинами для цілей цього Закону є непередбачувані та непереборні обставини, що відбуваються незалежно від волі і бажання сторін, настання яких неможливо передбачити при укладенні договору та для протидії яким сторони не можуть вжити заходів";

2) в абзаці першому підпункту 2 пункту 2 розділу III "Прикінцеві та перехідні положення" слова та цифри "на 2009 рік" замінити словами та цифрами "на 2009 та наступні роки".

22. Пункт 22 розділу I втратив чинність

(у зв'язку з втратою чинності [Декретом Кабінету Міністрів України від 08.04.93 р. N 30-93](#) згідно із Законом України від 02.12.2010 р. N 2735-VI)

## **II. Прикінцеві положення**

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування, крім підпунктів 2 і 4 пункту 1 розділу I цього Закону, які набирають чинності з 1 січня 2013 року.

(пункт 1 розділу II із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2011 р. N 4220-VI)

2. Підпункт 2 пункту 10 розділу I цього Закону втрачає чинність з 1 січня 2012 року.

3. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом:

забезпечити прийняття нормативно-правових актів, передбачених цим Законом;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

**Президент України**

**В. ЯНУКОВИЧ**

**м. Київ**

**29 червня 2010 року**

**N 2367-VI**