



## **Законодавство в будівельній галузі: що змінилося у 2023-му та чого чекати від 2024-го**

*Минулий 2023 рік – другий від початку повномасштабного вторгнення РФ – був роком чергових випробувань для різних галузей господарства. Крім обстрілів та інших ризиків, пов'язаних із бойовими діями, бізнесу доводилось пристосовуватися до змін як правил, зокрема в [законодавстві](#), так і настроїв споживачів товарів і послуг. Зокрема, на ринку нерухомості торік спостерігалось зростання попиту на придбання власного житла – протягом 2023 року він [становив](#) 70–80% від довоєнного рівня. Як за минулий рік змінилося законодавство, що регулює будівельну галузь, і чого очкувати у 2024-му, розповів Mind старший юрист юридичної фірми TOTUM LF Олександр Дерека.*

2023 рік не став «проривним» у будівельній галузі України та був доволі скупий на зміни.

Переважно ухвалювали підзаконні акти на виконання закону України [№2518-IX](#) «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Постанова КМУ [№8](#) від 03.01.2023 «Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна», якою встановлено мінімальний розмір гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна що будуть споруджені.

Постанова КМУ [№432](#) від 02.05.2023 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сферах державної реєстрації», якою запроваджено відповідну автоматизацію (взаємодію між реєстрами) і норми закону щодо Держреєстру речових прав на нерухоме майно.

Постанова КМУ [№596](#) від 13.06.2023 «Деякі питання виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Нею затверджено Порядок поширення дії закону на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машино-місце тощо), право



на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності зазначеним законом.

Лист Міністерства юстиції України від 20.06.2023 [№79779/І-16636/8.4.1](#) щодо держреєстрації речових прав на нерухоме майно. Цей лист пояснює порядок проведення реєстраційних дій відповідно до змін, внесених законом №2518-ІХ.

Постанова КМУ [№378](#) від 21.04.23 «Деякі питання реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», якою прийнято перелік основних технічних характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва.

А також – і це мабуть найзначніша зміна у 2023 році – ухвалено Постанову КМУ [№488](#) від 12.05.2023 «Деякі питання проведення технічної інвентаризації». Положення нового Порядку технічної інвентаризації, що затверджені в документі, значно зменшують можливість «ручного» втручання і махінацій на ринку нерухомості України.

Ухвалення нового Порядку тісно пов'язане із значними змінами, що сталися в будівельному законодавстві України, – прийняттям закону №2518-ІХ і нормативної бази до нього, а також цифровізацією будівельних процесів завдяки створенню Єдиної державної електронної систем у сфері будівництва (ЄДЕССБ).

### **Чого можна очікувати у 2024-му?**

Головне питання, яке зараз стоїть перед галуззю: чи буде підписано проєкт закону [№5655](#)?

Так, його прийнято ще 13 грудня 2022 року. Це не просто внесення змін до декількох законів, це кардинальне переосмислення всієї містобудівної діяльності. Проєкт містить 358 сторінок і вносить зміни до 42 нормативно-правових актів України.

Понад рік тому законопроєкт №5655 направлено на підпис Президенту, але його досі не підписано, вето також не накладено, що робить його «підвішеним», з незрозумілим юридичним статусом.

При цьому у Верховній Раді працює ще одна група депутатів і залучених експертів галузі, які розробляють Містобудівний кодекс України. По суті цей документ є антагоністом прийнятого законопроєкту №5655. Над ним працюють ще з 2017 року, до робочої групи входять майже 300 експертів із різних галузей.



**TOTUM**  
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13  
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua  
totum.ua

Наскільки цей процес ще затягнеться, який документ все-таки потрапить до Ради, а головне – який зможе вийти із сесійних «баталій» – нікому не відомо.

Тому продовжуємо відбудовувати Україну та стежити за змінами, які впливають на життя однієї з важливих галузей економіки України – будівельної.