

УЗУФРУКТ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА: роз'яснення для органів місцевого самоврядування



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Закон України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» № 4196-IX (далі – Закон № 4196-IX) вступає в дію 28.08.2025 року та замінює права господарського відання та оперативного управління з 28.08.2028 (частина друга статті 17 Закону № 4196-IX) правом **узуфрукта**.



УЗУФРУКТ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА – це право особистого безоплатного володіння і користування комунальним майном, яке перебуває у власності територіальної громади.



УЗУФРУКТ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА може бути встановлений на будь-які види рухомого або нерухомого майна крім земельних ділянок, що перебуває у власності територіальної громади. Таке майно не повинно підлягати приватизації або бути включеним до статутного капіталу юридичних осіб.



Узуфруктарій не має право здійснювати наступні дії щодо майна, переданого йому на праві узуфрукта:

- відчужувати;
- передавати у довірчу власність або довірче управління;
- вносити до статутного капіталу юридичних осіб;
- виділяти для спільної діяльності;
- вчиняти інші дії, що можуть призвести до відчуження або зміни цільового призначення.



Підстави припинення узуфрукта комунального майна:

- припинення узуфруктарія в результаті його ліквідації;
- загибелі або припинення існування майна, щодо якого встановлений узуфрукт комунального майна;
- закінчення строку, на який було встановлено узуфрукт комунального майна;
- погіршення стану майна, щодо якого встановлено узуфрукт комунального майна, внаслідок чого воно стає непридатним для використання за призначенням;
- прийняття сільською, селищною, міською радою або уповноваженим нею органом місцевого самоврядування рішення про припинення узуфрукта комунального майна, встановленого безстроково;
- поєднання в одній особі особи узуфруктарія і власника комунального майна;
- припинення узуфрукта комунального майна за рішенням суду.



УЗУФРУКТ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА встановлюється сільською, селищною, міською радою або уповноваженим нею органом, наприклад, виконавчим комітетом.



Право на узуфрукт мають:

- органи місцевого самоврядування;
- комунальні організації, установи, заклади;
- комунальні некомерційні товариства;
- юридичні особи, які не мають на меті одержання прибутку та єдиним учасником (засновником) яких є територіальна громада;
- господарські товариства, де більше 50% акцій або часток належать територіальній громаді.

Отримувач узуфрукта – **узуфруктарій**



Узуфруктарій має право:

- володіти та користуватися майном;
- отримувати плоди, продукцію і доходи від використання цим майном;
- здійснювати покращення майна за згодою органу місцевого самоврядування, але без права вилучати ці покращення;
- передавати в оренду у порядку, встановленому законом;
- вживати заходи для відшкодування шкоди, якщо шкода була завдана власником або третьою особою;
- використовувати згідно з цільовим призначенням, визначеним сільською, селищною, міською радою або уповноваженим нею органом місцевого самоврядування;
- утримувати в належному стані за власний рахунок;
- проводити поточний ремонт за власний рахунок;
- проводити капітальний ремонт за згодою сільської, селищної, міської ради або уповноваженого нею органу.



Чи будуть узуфруктарії мати право орендодавця за узуфруктом?

Орендодавцями комунального майна переданого на праві узуфрукта є органи, уповноважені сільською, селищною, міською радою (пункт 44 частини шостої статті 17 Закону № 4196-IX).

Узуфруктарій може бути орендодавцем майна, яке перебуває на його балансі і має загальну площу, що не перевищує 400 кв. м, якщо сільська, селищна, міська рада не встановила менший розмір площі, яку балансоутримувач може самостійно передавати в оренду (пункт "г" частини другої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Положення порядку передачі в оренду комунального майна визначеного радою).



Строк встановлюється **сільською, селищною, міською радою** або уповноваженим **нею** органом місцевого самоврядування на 5 (п'ять) років або безстроково

Етапи перехідного періоду з впровадження узуфрукта:

1

Сільські, селищні, міські ради або уповноважений ними орган призначають інвентаризаційну комісію та приймають рішення про проведення інвентаризації майна комунальних підприємств.

2

Сільські, селищні, міські ради або уповноважений ними орган за результатами інвентаризації майна приймають рішення про внесення майна до статутного капіталу юридичної особи або про передачу майна на праві узуфрукта.

3

Для забезпечення правомочностей щодо використання майна на праві узуфрукта між сільською, селищною, міською радою або уповноваженим нею органом та юридичною особою укладається договір узуфрукта.

4

Право узуфрукта підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

5

Перелік рекомендованих положень договору узуфрукта:

- предмет договору;
- умови використання майна;
- умови оренди майна.
- строк дії договору;
- права та обов'язки власника та узуфруктарія;
- умови контролю за використанням та станом комунального майна;
- умови покращення стану майна;
- умови відповідальності сторін;
- поновлення договору
- підстави припинення договору;
- процедура врегулювання спорів.

Підготовлено Аналітичним центром Асоціації міст України