

**ФЕДЕРАЦІЯ РОБОТОДАВЦІВ  
КОМУНАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ  
ЕНЕРГЕТИКИ ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

04080, Київ, вул. Турівська, 31, оф.1

тел. (0800) 30 69 69

E-mail: [adamovfrugkh@gmail.com](mailto:adamovfrugkh@gmail.com)

Web: [fru-gkh.com](http://fru-gkh.com)

Код згідно з ЄДРПОУ 36387228

**« Керівникам підприємств ЖКГ, »  
енергетики та муніципальної  
інфраструктури**

Від 27.06.2025р. № 27/06-25-029

**«Узуфрукт – новий правовий механізм  
користування комунальним та державним  
майном»**

Законом України № 4196-IX «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» (далі — Закон № 4196-IX), який набрав чинності 28 лютого 2025 року та вводиться в дію 28 серпня 2025 року (окрім окремих положень), передбачено комплекс змін у сфері правового регулювання діяльності юридичних осіб, що перебувають під контролем держави або територіальних громад.

Одним із ключових нововведень є запровадження такого виду речового права, як узуфрукт — право безоплатного володіння та користування майном, що перебуває у власності держави чи територіальної громади.

Узуфрукт (від лат. "usufructus" — користування плодами) є інститутом, що має римське коріння та активно застосовується у правових системах країн континентального права. Його запровадження в українське законодавство свідчить про бажання адаптувати більш гнучкі та зрозумілі інструменти управління публічним майном, з урахуванням вимог Цивільного кодексу України.

Основні положення, які будуть регулювати узуфрукт комунального майна внесені Закон № 4196-IX саме в Закон України «Про місцевого самоврядування в Україні».

**Загальні положення щодо узуфрукта**

Узуфрукт — це речове право, яке надає узуфруктарію право безоплатного володіння та користування рухомим або нерухомим майном, що перебуває у державній або комунальній власності, без права його відчуження або зміни цільового призначення.

Узуфруктаріями можуть бути:

- органи місцевого самоврядування;
- комунальні організації, установи, заклади;
- комунальні некомерційні товариства;
- органи державної влади;

- державні організації, установи, заклади;
- державні некомерційні товариства;
- інші юридичні особи, які не мають на меті одержання прибутку та єдиним учасником (засновником) яких є відповідно держава або територіальна громада.

### Умови та порядок встановлення узуфрукта

Згідно з положеннями Закону № 4196-IX, узуфрукт встановлюється:

- щодо **комунального майна** — рішенням уповноваженого органу місцевого самоврядування;
- щодо **державного майна** — рішенням уповноваженого органу державного управління.

Об'єктом узуфрукта може бути будь-яке рухоме або нерухоме майно, що не є земельною ділянкою (відповідно до ст. 60-1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Узуфрукт може встановлюватися:

- **строком на п'ять років;**
- **безстроково** — залежно від рішення уповноваженого органу.

### Правовий режим майна в узуфрукті

Право узуфрукта включає право узуфруктарія:

- володіти та користуватися майном відповідно до його цільового призначення;
- отримувати плоди, продукцію, доходи від користування майном (п.3 ст. 60-1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

При цьому узуфруктарій не має права:

- відчужувати майно;
- передавати майно у довірчу власність або довірче управління;
- вносити майно до статутного капіталу інших юридичних осіб;
- використовувати майно у спільній діяльності;
- змінювати цільове призначення майна;
- передавати майно в оренду, **окрім випадків та в порядку, встановлених законодавством.**

Таке обмеження обґрунтовується необхідністю збереження контролю над публічним майном та забезпечення ефективного управління ним з боку держави або територіальної громади.

### Правові наслідки введення інституту узуфрукта

Згідно з пояснювальною запискою до Закону № 4196-IX, основною метою запровадження інституту узуфрукта є приведення чинного законодавства у відповідність до норм Цивільного кодексу України.

До цього часу такі правовідносини регулювалися інститутами оперативного управління (ст. 137 ГК України) та господарського відання (ст. 136 ГК України), які є застарілими та не узгоджуються з загальними положеннями цивільного права.

Запровадження узуфрукта дає змогу:

- систематизувати правовий режим користування державним та комунальним майном;
- запобігти зловживанням у сфері відчуження та нецільового використання майна;
- забезпечити більш прозоре управління активами державної та комунальної власності;
- реалізувати принцип публічного інтересу при використанні державного/комунального майна.

З огляду на вищезазначене, інститут узуфрукта, запроваджений Законом № 4196-IX, становить собою суттєвий крок у напрямку гармонізації національного законодавства з європейською практикою. В умовах реформування системи управління державним та комунальним майном, узуфрукт дозволяє ефективніше реалізовувати принципи публічного управління, підзвітності та прозорості.

Належне правове оформлення права узуфрукта має відбуватися відповідно до вимог Цивільного кодексу України, зокрема глави 28-1 (у редакції Закону № 4196-IX), з обов'язковим укладанням договору між власником майна (уповноваженим органом) та узуфруктарієм. Такий договір має містити умови користування майном, строк дії узуфрукта, порядок здійснення контролю, відповідальність сторін тощо.

У зв'язку з цим юридичним службам підприємств, установ і організацій, що можуть бути потенційними узуфруктаріями, рекомендується:

- переглянути існуючі договори господарського відання та оперативного управління;
- підготуватися до переходу на нову модель правового режиму користування майном;
- розробити типові договори узуфрукта;
- забезпечити правову експертизу майнових операцій для недопущення порушень законодавства.

Таким чином, запровадження інституту узуфрукта є однією з ключових правових новацій у сфері управління публічним майном, що спрямована на підвищення ефективності, прозорості та правової визначеності відповідних правовідносин. Для юридичних осіб публічного права — це можливість легалізувати фактичне користування майном без потреби набувати право власності.

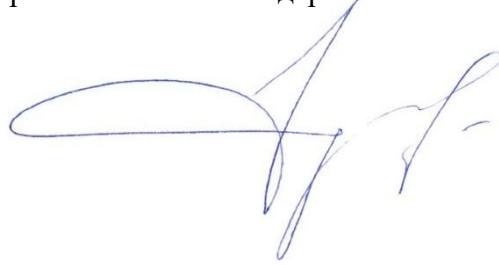
Радимо завчасно підготуватися до переходу: провести аудит майна, налагодити правовстановлюючу документацію та розробити нові внутрішні положення.

Звертаємо увагу, що Закон вступить в дію 28.08.2025р., до того часу відповідно до ст.12 Закону № 4196-IX у перехідний період, юридичні особи продовжують управляти майном, закріпленим за ними на праві оперативного управління, а також їм може надаватись майно на праві оперативного управління. **Починаючи з 28.08.2025р. майно буде передаватись виключно на праві узуфрукта, проте майно, яке було передано раніше, буде використовуватись на праві оперативного управління без будь-яких змін протягом 3-х років з моменту вступу в дію Закону № 4196-IX.**

**Основні нормативні джерела:**

- Закон України № 4196-IX «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб»;
- Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»
- Цивільний кодекс України (редакція з урахуванням змін, внесених Законом № 4196-IX);
- Господарський кодекс України;
- Закон України «Про управління об'єктами державної та комунальної власності».

Голова Об'єднання

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by several strokes, including a long horizontal line and a final flourish.

Адамов О.І.