

ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК  
ДЛЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

# РЕФОРМУВАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Застосування Закону України № 4196-IX

Рішення громади • державна реєстрація • майно • земля

Посібник створено аналітичним центром EU-LEAP спільно із ГО “Спільнота реєстраторів”

Погляд Спільноти державних реєстраторів

---

Вересень 2026

# Зміст

|                                                                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Про цей посібник .....                                                                                                                                                        | 3  |
| Скорочення.....                                                                                                                                                               | 5  |
| Дорожня карта громади .....                                                                                                                                                   | 6  |
| Огляд авторських розділів .....                                                                                                                                               | 7  |
| Навігатор для користувача.....                                                                                                                                                | 8  |
| <b>Розділ I:</b> Загальні правила Закону № 4196-IX<br>щодо особливостей регулювання діяльності<br>комунальних підприємств .....                                               | 9  |
| <b>Розділ II:</b> Процедура та порядок виконання рішень<br>про припинення комунальних підприємств в процесі<br>реформування з урахуванням приписів Закону № 4196-IX.....      | 14 |
| <b>Розділ III:</b> Державна реєстрація припинення комунальних<br>підприємств та створення нових юридичних осіб в результаті<br>реорганізації шляхом перетворення.....         | 20 |
| <b>Розділ IV:</b> Межі територіальності проведення реєстраційних<br>дій, пов'язаних з процедурою державної реєстрації рішення<br>про припинення комунальних підприємств ..... | 30 |
| <b>Розділ V:</b> Узуфрукт державного та комунального майна .....                                                                                                              | 32 |
| <b>Розділ VI:</b> Земельні відносини комунальних підприємств .....                                                                                                            | 43 |
| Джерела .....                                                                                                                                                                 | 51 |

# Про цей посібник

Посібник допомагає органам місцевого самоврядування та комунальним підприємствам підготувати рішення і документи для реалізації Закону № 4196-ІХ. Його практичний фокус – державна реєстрація, узгодженість документів, оформлення прав на майно та земельні ділянки.

Матеріал адресовано керівництву громад, працівникам юридичних, майнових і земельних підрозділів, керівникам та бухгалтерам підприємств, членам комісій з реорганізації і державним реєстраторам. Кожен читач може почати з дорожньої карти, а потім перейти до розділу, який відповідає його завданню.

Основу видання становить текст спільноти реєстраторів. Авторські пояснення, шість тематичних розділів і зразки рішень збережено. Дорожня карта пропонує спосіб підготовки матеріалів у громаді.

Посібник охоплює загальні реєстраційні та майнові питання. Для підприємств зі спеціальним галузевим статусом окремо перевіряють вимоги до ліцензій, дозволів, фінансування, оподаткування та надання послуг. Правову модель обирають за документами конкретного підприємства.

## Як користуватися посібником

1. Визначте підприємства для трансформації своїх організаційно-правових форм та приведення у відповідність до Закону № 4196-ІХ статутів та внутрішніх положень, протягом перехідного періоду. Зіставте свій випадок із розділом І; процедуру для КНП перевірте окремо за пунктом 1.5.
2. Зберіть відомості про підприємство: майно, землю та зобов'язання, види діяльності підприємства, які доцільно змінити, для новоствореної юридичної особи в результаті перетворення.
3. Пройдіть дорожню карту. За кожним етапом визначте відповідального, документальний результат і строк, установлений законом або робочим планом громади.
4. Адаптуйте зразки у пунктах 2.3, 3.4 та 3.6. Перевірте реквізити, повноваження, організаційно-правову форму правонаступника, зміст статуту та передавального акта.

5. Перед поданням документів, для державної реєстрації, перевірте чинні вимоги і територіальність реєстрації. Після проведення державної реєстрації звірте отримані відомості та виконайте майнові, земельні й організаційні завдання.

*Норми закону, роз'яснення органів влади та практичні рекомендації мають різне призначення. У розділі “Джерела” вони згруповані окремо. При вирішенні конкретного питання звіряйте норму в редакції, чинній на дату дії, та умови її застосування.*

# Скорочення

| Скорочення | Значення                                                                                     |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| АТ         | Акціонерне товариство                                                                        |
| ДЗК        | Державний земельний кадастр                                                                  |
| ДРРП       | Державний реєстр речових прав на нерухоме майно                                              |
| ЄДР        | Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань |
| ЄДРПОУ     | Єдиний державний реєстр підприємств та організацій України                                   |
| ЗКУ        | Земельний кодекс України                                                                     |
| КВЕД       | Класифікація видів економічної діяльності                                                    |
| КВЦПЗ      | Класифікація видів цільового призначення земель                                              |
| КЗпП       | Кодекс законів про працю України                                                             |
| КМУ        | Кабінет Міністрів України                                                                    |
| КНП        | Комунальне некомерційне підприємство                                                         |
| КНТ        | Комунальне некомерційне товариство                                                           |
| КП         | Комунальне підприємство                                                                      |
| Мін'юст    | Міністерство юстиції України                                                                 |
| ОМС        | Орган місцевого самоврядування                                                               |
| ОПФ        | Організаційно-правова форма                                                                  |
| РНОКПП     | Реєстраційний номер облікової картки платника податків                                       |
| ТОВ        | Товариство з обмеженою відповідальністю                                                      |
| ЦКУ        | Цивільний кодекс України                                                                     |

# Дорожня карта громади

Рекомендована послідовність організації роботи:

1. Спочатку визначте, чи застосовується перетворення, чи спеціальна процедура зміни найменування та установчих документів.
2. Етапи майнової та земельної перевірки починають до вибору остаточного рішення; відповідні дії можуть виконуватися паралельно.
3. У робочому календарі розрізняйте строки подання документів для державної реєстрації, строки розгляду та внутрішні строки підготовки.
4. Строки фіксуйте за конкретною підставою.
5. Для кожного зазначайте подію, від якої він обчислюється, відповідального і підтвердження виконання.
6. Оприлюднити проєкт рішення відповідно до Закону на вебсайті відповідної ради

## Огляд авторських розділів

Даний матеріал пропонується для розгляду, з метою розуміння алгоритму дій та підготовки відповідних документів для проведення реєстраційних дій що стосуються реформування комунальних підприємств. Перший розділ охоплює загальні правила Закону № 4196-IX, якими встановлені ключові дати для реформування, заборони встановлені Законом № 4196-IX, особливості та варіанти реформування комунальних комерційних та комунальних некомерційних підприємств. Другий розділ охоплює процедуру та порядок виконання рішень про припинення комунальних підприємств, в третьому розділі висвітлені процедурні питання щодо державної реєстрації припинення комунальних підприємств та створення нових юридичних осіб в результаті реорганізації шляхом перетворення. В четвертому розділі висвітлений матеріал щодо меж проведення процедурних реєстраційних дій. У п'ятому розділі розглянуто узурпування державного та комунального майна, який прийшов на зміну праву господарського відання та праву оперативного управління, а у шостому – земельні відносини комунальних підприємств після скасування Господарського кодексу України.

Зразки рішень у цьому посібнику слугують основою для підготовки документів конкретної громади. Перед використанням звірте реквізити підприємства, повноваження органів, склад майна та чинні редакції нормативних актів.

## Навігатор для користувача

| Завдання громади                                                      | Де шукати у посібнику                          |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Проаналізувати діяльність підприємства, перетворення якого планується | Розділ I; для майна і землі також розділи V-VI |
| Підготувати рішення про припинення                                    | Розділ II; зразок у п. 2.3                     |
| Підготувати документи для державної реєстрації                        | Розділ III; зразки у пп. 3.4, 3.6              |
| Визначити межі територіальності проведення реєстраційних дій          | Розділ IV – перевірити перед першим зверненням |
| Перевірити майнові та земельні права                                  | Розділи V-VI                                   |

Розділ І.

# Загальні правила Закону № 4196-ІХ щодо особливостей регулювання діяльності комунальних підприємств

## 1. 1. Ключові дати, встановлені Законом № 4196-IX

З **28.08.2025** – введений в дію Закон України “Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об’єднань юридичних осіб” (далі – Закон № 4196-IX).

З **28.08.2025** – Господарський кодекс України втратив чинність.

З **28.08.2025 по 28.08.2028** – Запроваджений перехідний період для комунальних підприємств для трансформації своїх організаційно-правових форм та приведення у відповідність до Закону № 4196-IX своїх статутів та внутрішніх положень.

Отже, за ключовими датами варто звернути увагу на те, що Законом № 4196-IX встановлений перехідний період, який слід використати для підготовки та реалізації рішень щодо трансформації комунальних підприємств, та який є достатнім для адаптування юридичних осіб та прийняття рішень щодо трансформації комунальних підприємств.

## 1. 2. Заборони, встановлені Законом № 4196-IX

**З 28.08.2025 року заборонено створення:**

1. комунального підприємства;
2. комунального комерційного підприємства;
3. комунального некомерційного підприємства;
4. спільного комунального підприємства.

Відповідно до словника організаційно-правових форм, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 13.08.2025 № 2203/5, “комунальне підприємство” віднесено до недіючої організаційно-правової форми.

Інші заборони, встановлені Законом 4196-IX для комунальних підприємств, почнуть діяти з 28.08.2028, тобто після закінчення перехідного періоду, і з моменту вступу в дію таких заборон, встановлюються певні обмеження у внесенні змін в діяльність комунальних підприємств та відповідно певні обмеження у проведенні реєстраційних дій щодо комунальних підприємств.

**Отже, через 3 роки та 6 місяців з дня набрання чинності Закону № 4196-IX, тобто з 28.08.2028 року** буде заборонено внесення змін до відомостей про комунальні підприємства, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, **крім таких** змін:

1. державної реєстрації припинення комунальних підприємств шляхом їх перетворення або ліквідації та пов'язаних з цим змін до відомостей про комунальні підприємства;
2. державної реєстрації змін до відомостей про комунальні підприємства, пов'язаних із зміною керівника, або державної реєстрації зміни складу комісії з припинення або голови комісії або ліквідатора;
3. державної реєстрації змін до відомостей про комунальні підприємства, пов'язаних із відкриттям провадження у справі про банкрутство.

За аналізом даної норми Закону № 4196-IX можна дійти до висновку, що обмежений обсяг змін, що буде дозволено після перехідного періоду, спрямований на реформування комунальних підприємств. З метою унеможливлення блокування діяльності комунальних підприємств в подальшому, доцільно прийняття рішень про реорганізацію комунальних підприємств в діючі організаційно-правові форми до 28.08.2028 року, тобто до закінчення перехідного періоду.

## 1. 3. Особливості реформування комунальних підприємств

1. Уповноважений орган місцевого самоврядування може прийняти рішення про припинення підприємства, єдиним учасником (засновником) якого є територіальна громада (територіальні громади).

2. Уповноважений орган місцевого самоврядування самостійно обирає організаційно-правову форму юридичної особи- правонаступника в межах варіантів, передбачених статтею 14 Закону № 4196-IX.

## 1. 4. Варіанти організаційно-правових форм, в які можуть бути реорганізовані комунальні комерційні підприємства

**Комунальне комерційне підприємство може бути перетворене в:**

1. акціонерне товариство;
2. товариство з обмеженою відповідальністю 100 відсотків акцій (часток) якого належать відповідній територіальній громаді;
3. комунальне некомерційне товариство.

**Спільне комунальне підприємство може бути перетворене в:**

1. акціонерне товариство;
2. товариство з обмеженою відповідальністю;
3. комунальне некомерційне товариство.

При перетворенні спільних комунальних підприємств пропорції участі відповідних територіальних громад зберігаються.

## 1. 5. Особливості реформування комунальних некомерційних підприємств

Комунальні некомерційні підприємства відповідно до норм Закону 4196-ІХ не реорганізуються в класичному розумінні законодавства.

Законом 4196-ІХ визначено, що дана категорія не підпадає під процес реорганізації, а лише змінює своє найменування.

Комунальні некомерційні підприємства протягом перехідного періоду, передбаченого Законом 4196-ІХ, у своїх найменуваннях слова “комунальне некомерційне підприємство” замінюють відповідно словами “комунальне некомерційне товариство”.

Зміна організаційно-правової форми юридичної особи з комунального некомерційного підприємства на відповідно комунальне некомерційне товариство здійснюється державним реєстратором юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань під час державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, без подання окремої заяви та без справляння адміністративного збору.

Державна реєстрація зміни найменування комунального некомерційного підприємства на комунальне некомерційне товариство проводиться в порядку, передбаченому ч.4 ст.17 Закону України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань” та передбачає подання такого пакета документів:

1. заява про державну реєстрацію змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі;
2. примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія) рішення уповноваженого органу управління юридичної особи про зміни, що вносяться до Єдиного державного реєстру;
3. установчий документ юридичної особи в новій редакції.

Відповідний лист з роз'ясненнями Міністерства юстиції щодо необхідного пакету документів за № 122900/8.4.3/32-25 від 27.08.2025 розміщений на сайті Міністерства.

Розділ II.

# Процедура та порядок виконання рішень про припинення комунальних підприємств в процесі реформування з урахуванням приписів Закону № 4196-IX

Припинення комунальних підприємств здійснюється в порядку, встановленому Цивільним кодексом України, Законом України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань”, Законом України “Про місцеве самоврядування в Україні”, з урахуванням особливостей, визначених Законом № 4196-IX.

Головна відмінність між припиненням в результаті ліквідації та припиненням в результаті реорганізації є те, що при ліквідації всі права та обов’язки юридичної особи припиняються, а при реорганізації переходять до правонаступника, отже при прийнятті рішень про припинення комунальних підприємств треба це враховувати.

Код ЄДРПОУ юридичної особи в разі перетворення не змінюється.

Відповідно до приписів Закону України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань” процедура реформування комунальних підприємств передбачає дво-етапність.

На першому етапі готується та подається рішення про припинення, прийняте уповноваженим органом управління (уповноваженим органом місцевого самоврядування). На другому етапі проводиться державна реєстрація припинення комунальних підприємств та створення нових юридичних осіб в результаті реорганізації шляхом перетворення.

## 2. 1. Строки подання рішення про припинення для його державної реєстрації на першому етапі

Відповідно до положень частини першої статті 105 Цивільного кодексу України учасники юридичної особи, суд або орган, що прийняв рішення про припинення юридичної особи, зобов’язані протягом трьох робочих днів з дати прийняття рішення письмово повідомити орган, що здійснює державну реєстрацію.

## 2. 2. Вимоги до змісту рішення про припинення

Складання рішення про припинення комунального підприємства є надзвичайно відповідальним процесом. Одночасно з прийняттям рішення про припинення засновник призначає комісію з припинення підприємства та інвентаризаційну комісію.

Рішення про припинення повинно містити такі відомості:

1. Інформацію про юридичну особу-комунальне підприємство, яке реорганізується, та шлях реорганізації;
2. Відомості про персональний склад комісії з припинення або комісії з реорганізації, її голову, реєстраційні номери облікових карток платників податків або серію та номер паспорта (для фізичних осіб, які мають відмітку в паспорті про право здійснювати платежі за серією та номером паспорта), їхні дати народження, місцезнаходження комісії;
3. Відомості про персональний склад інвентаризаційної комісії, її голову, реєстраційні номери облікових карток платників податків або серію та номер паспорта (для фізичних осіб, які мають відмітку в паспорті про право здійснювати платежі за серією та номером паспорта), їхні дати народження, місцезнаходження комісії;
4. Порядок та строк заявлення кредиторами своїх вимог (не менше двох і не більше шести місяців з дня оприлюднення повідомлення про рішення щодо припинення юридичної особи).

Відповідно до ст. 105 Цивільного кодексу України до комісії з припинення юридичної особи (комісії з реорганізації, ліквідаційної комісії) з моменту призначення переходять повноваження щодо управління справами юридичної особи. Голова комісії, її члени або ліквідатор юридичної особи представляють її у відносинах з третіми особами та виступають у суді від імені юридичної особи, яка припиняється.

## 2. 3. Зразок резолютивної частини рішення про припинення з додатками

### В И Р І Ш И Л А:

1. Припинити Комунальне підприємство “\_\_\_\_\_” (код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_, місцезнаходження: Україна, [поштовий індекс], [область], [район], [населений пункт], вул. \_\_\_\_\_, будинок \_\_\_\_\_) в результаті реорганізації шляхом перетворення в Товариство з обмеженою відповідальністю “\_\_\_\_\_” (код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_).
2. Призначити комісію з реорганізації шляхом перетворення Комунального підприємства “\_\_\_\_\_” (надалі-Комісія) у складі, згідно з додатком 1 до цього рішення.
3. Встановити, що з моменту призначення Комісії з реорганізації шляхом перетворення комунального підприємства “\_\_\_\_\_” до неї переходять повноваження щодо управління справами комунального підприємства “\_\_\_\_\_” та припиняються повноваження керівника комунального підприємства “\_\_\_\_\_”.
- Голова Комісії та її члени представляють комунальне підприємство “\_\_\_\_\_” у відносинах з третіми особами та виступають у суді від імені комунального підприємства “\_\_\_\_\_”. У разі тимчасової відсутності голови Комісії, її обов'язки виконує один із членів Комісії відповідно до розпорядження міського голови.
4. Визначити місцезнаходження Комісії за адресою: Україна, [поштовий індекс], [область], [район], [населений пункт], вул. \_\_\_\_\_, будинок \_\_\_\_\_.
5. Голові Комісії подати державному реєстратору рішення про припинення комунального підприємства “\_\_\_\_\_” в результаті реорганізації шляхом перетворення протягом трьох робочих днів з дати прийняття рішення.
6. Встановити строк заявлення кредиторами своїх вимог до комунального підприємства “\_\_\_\_\_” два місяці з дня офіційного оприлюднення повідомлення про рішення щодо припинення на офіційному вебсайті Центрального органу виконавчої влади, що здійснює державну політику в сфері державної реєстрації, відповідно до вимог чинного законодавства України.

Встановити порядок заявлення кредиторами своїх вимог відповідно до Цивільного кодексу України.

7. Здійснити необхідні заходи щодо попередження працівників комунального підприємства “\_\_\_\_\_” про припинення комунального підприємства “\_\_\_\_\_” в результаті реорганізації шляхом перетворення, відповідно до вимог чинного законодавства України.

8. Призначити інвентаризаційну комісію у складі, згідно з додатком 2 до цього рішення.

9. Інвентаризаційній комісії провести інвентаризацію майна комунального підприємства “\_\_\_\_\_”.

10. На основі результатів інвентаризації майна Комісії з реорганізації комунального підприємства “\_\_\_\_\_” скласти передавальний акт та подати його на розгляд і затвердження міської ради.

11. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійні комісії міської ради з питань \_\_\_\_\_.

**Примітка до зразка.** Перетворення підприємства саме по собі не припиняє трудові договори працівників (стаття 36 КЗпП України). Якщо плануються зміни умов праці або скорочення, відповідні кадрові рішення та процедури перевіряються окремо.

## Додаток 1

до рішення міської ради

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Комісія з реорганізації шляхом перетворення комунального підприємства “\_\_\_\_\_”**

Голова комісії:

ПІБ - дата народження \_\_\_\_\_ р., РНОКПП \_\_\_\_\_

Члени комісії:

ПІБ - дата народження \_\_\_\_\_ р., РНОКПП \_\_\_\_\_

ПІБ - дата народження \_\_\_\_\_ р., РНОКПП \_\_\_\_\_

ПІБ - дата народження \_\_\_\_\_ р., РНОКПП \_\_\_\_\_

ПІБ - дата народження \_\_\_\_\_ р., РНОКПП \_\_\_\_\_

## Додаток 2

до рішення міської ради

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Інвентаризаційна комісія  
з реорганізації шляхом перетворення комунального підприємства  
“ \_\_\_\_\_ ”**

Голова комісії:

ПІБ - дата народження \_\_\_\_\_ р., РНОКПП \_\_\_\_\_

Члени комісії:

ПІБ - дата народження \_\_\_\_\_ р., РНОКПП \_\_\_\_\_

ПІБ - дата народження \_\_\_\_\_ р., РНОКПП \_\_\_\_\_

ПІБ - дата народження \_\_\_\_\_ р., РНОКПП \_\_\_\_\_

ПІБ - дата народження \_\_\_\_\_ р., РНОКПП \_\_\_\_\_

Розділ III.

# Державна реєстрація припинення комунальних підприємств та створення нових юридичних осіб в результаті реорганізації шляхом перетворення

На другому етапі проводиться державна реєстрація припинення, в результаті реорганізації, комунального підприємства та державна реєстрація створення, в результаті перетворення, нового товариства, яке буде правонаступником реорганізованого комунального підприємства. Проведення державної реєстрації припинення комунального підприємства та державної реєстрації створення нового товариства передбачає одночасність подання документів, після закінчення строку заявлення кредитором своїх вимог.

### 3. 1. Документи, що подаються для державної реєстрації припинення комунального підприємства в результаті перетворення

Документами, що подаються для державної реєстрації припинення комунального підприємства в результаті перетворення є:

1. заява про державну реєстрацію припинення юридичної особи в результаті її реорганізації (форма 2, затверджена наказом Мін'юсту від 18.11.2016 №3268/5, в редакції від 29 березня 2023 року);
2. примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія) передавального акта – у разі припинення юридичної особи в результаті перетворення.

Передавальний акт затверджується органом, який прийняв рішення про припинення (ст.107 Цивільного кодексу України).

*Вимога щодо викладання передавальних актів на спеціальних нотаріальних бланках та засвідчення підписів на них, для комунальних підприємств не застосовується.*

3. документи для державної реєстрації створення юридичної особи, визначені ч. 1 ст. 17 Закону України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань”.

## 3. 2. Документи, що подаються для державної реєстрації створення нової юридичної особи

1. заява про державну реєстрацію створення юридичної особи (форма 2, затверджена наказом Мін'юсту від 18.11.2016 №3268/5, в редакції від 29 березня 2023 року);
2. рішення відповідного органу місцевого самоврядування, про створення юридичної особи;
3. установчий документ юридичної особи - у разі створення юридичної особи на підставі власного установчого документа (статут);
4. примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія) передавального акта - у разі створення юридичної особи в результаті перетворення (та додатково рішення про затвердження передавального акта);
5. документ, що містить інформацію про розмір обов'язкових платежів та інших обов'язкових витрат, сплата яких є необхідною для започаткування діяльності товариства, у випадку, передбаченому абзацом шостим пункту 48 частини другої статті 9 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань";
6. структура власності за формою та змістом, визначеними відповідно до законодавства; (Зразки складання схематичного зображення структури власності оприлюднюються на офіційному вебсайті Мінфіну. Наказ Міністерства фінансів України "Про затвердження Положення про форму та зміст структури власності" від 19.03.2021 № 163)
7. Відповідно до п.10 ч.4 ст. 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" сільський, селищний, міський голова призначає на посади та звільняє з посад керівників відділів, управлінь та інших виконавчих органів ради, зокрема, керівників юридичних осіб, що належать до комунальної власності відповідних територіальних громад, крім випадків, якщо призначення керівників юридичних осіб віднесено законом до компетенції наглядових рад таких юридичних осіб. Отже, додатково має подаватись розпорядження, про призначення керівника товариства, якщо це не прописано в рішенні про створення товариства.

8. примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія) договору найму (піднайму) чи позижки будівлі або іншої капітальної споруди, адресу якої зазначено як місцезнаходження юридичної особи, – у разі коли правовою підставою користування об'єктом нерухомого майна є договір найму (піднайму) чи позижки будівлі або іншої капітальної споруди, що відповідно до закону не підлягає нотаріальному посвідченню;

*При проведенні державної реєстрації припинення комунального підприємства та державної реєстрації створення нового товариства заборона проведення реєстраційних дій, наявність заборгованості із сплати податків і зборів, єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, страхових коштів до Пенсійного фонду України та фондів соціального страхування не є підставою для відмови у проведенні реєстраційних дій, передбачених законодавством, у зв'язку з перетворенням підприємства.*

### 3. 3. Вимоги до передавального акта, що подається для проведення реєстраційних дій

Відповідно до положень ст. 107 ЦКУ після закінчення строку для пред'явлення вимог кредиторами комісія з припинення юридичної особи складає передавальний акт, який має містити положення про правонаступництво щодо майна, прав та обов'язків юридичної особи.

Рекомендовано відображати в передавальному акті такі положення:

1. Законодавча база (рішення засновників або інша нормативна основа для передачі майна);
2. Відомості про правонаступництво (фіксація переходу майна, прав та обов'язків від однієї юридичної особи до іншої);
3. Заборгованість (Відомості про всі зобов'язання та вимоги, включно зі спірними);
4. Бухгалтерський баланс (бухгалтерський баланс з детальним розшифруванням активів та пасивів);
5. Додаткові документи (Всі важливі бухгалтерські та кадрові документи, які передаються);
6. Позабалансові активи ( Позабалансові активи, такі як оренда основних засобів).

### 3. 4. Зразок резолютивної частини рішення про затвердження передавального акта

#### В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Передавальний акт комунального підприємства “\_\_\_\_\_” згідно з додатком.
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійні комісії міської ради з питань \_\_\_\_\_.

#### Додаток

#### до рішення міської ради

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

#### ПЕРЕДАВАЛЬНИЙ АКТ

комунального підприємства “\_\_\_\_\_”

Ми, що нижче підписалися, голова та члени комісії з реорганізації шляхом перетворення комунального підприємства “\_\_\_\_\_”, у складі:

керуючись частиною 2 та частиною 3 статті 107 Цивільного кодексу України, склали цей акт про таке:

Товариство з обмеженою відповідальністю “\_\_\_\_\_” (код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_) в результаті реорганізації комунального підприємства “\_\_\_\_\_” (код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_) шляхом перетворення є правонаступником майна, прав, обов’язків, активів та зобов’язань комунального підприємства “\_\_\_\_\_”, а саме:

Комісія з реорганізації шляхом перетворення комунального підприємства “\_\_\_\_\_”:

Голова комісії:

Члени комісії:

### 3. 5. Загальні вимоги, що встановлені Законом України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань” для оформлення документів, що подаються для державної реєстрації в процесі реформування комунальних підприємств

1. документи мають бути викладені державною мовою та додатково, за бажанням заявника, - іншою мовою (крім заяви про державну реєстрацію);
2. текст документів має бути написаний розбірливо (машинодруком або від руки друкованими літерами);
3. документи не повинні містити підчищення або дописки, закреслені слова та інші виправлення, не обумовлені в них, орфографічні та арифметичні помилки, заповнюватися олівцем, а також містити пошкодження, які не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст;
4. заява про державну реєстрацію підписується заявником;
5. установчий документ юридичної особи повинен містити відомості, передбачені законодавством, та відповідати законодавству;
6. установчий документ юридичної особи викладається у письмовій формі, прошивається, пронумеровується та підписується засновниками (учасниками), уповноваженими ними особами;
7. передавальний акт юридичної особи повинен відповідати вимогам, встановленим законом.
8. у разі якщо оригінали документів, необхідних для державної реєстрації, відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування, що їх видають, заявник подає копії документів, оформлені такими органами відповідно до законодавства;

9. рішення уповноваженого органу управління юридичної особи повинно бути оформлено з дотриманням вимог, встановлених законом, та відповідати законодавству. Рішення уповноваженого органу управління юридичної особи, викладається у письмовій формі, прошивається, пронумеровується та підписується засновниками (учасниками), уповноваженими ними особами.

### 3. 6. Зразок резолютивної частини рішення про створення Товариства з обмеженою відповідальністю шляхом перетворення

#### В И Р І Ш И Л А:

1. Створити ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “\_\_\_\_\_”, яке створюється в результаті реорганізації шляхом перетворення комунального підприємства “\_\_\_\_\_” (код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_).
2. Визначити повне найменування Товариства: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “\_\_\_\_\_”. Скорочене найменування: ТОВ “\_\_\_\_\_”.
3. Визначити місцезнаходження Товариства за адресою: Україна, [поштовий індекс], [область], [район], [населений пункт], вул. \_\_\_\_\_, будинок \_\_\_\_\_.
4. Для забезпечення діяльності Товариства затвердити статутний капітал у розмірі \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ гривень, \_\_\_\_\_ копійок), що становить 100% розміру статутного капіталу Товариства.
5. Визначити та затвердити органи управління Товариством: вищий – Загальні збори учасників, виконавчий – \_\_\_\_\_; інший – \_\_\_\_\_.
6. Затвердити статут ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ та визначити, що предмет діяльності Товариства становлять види економічної діяльності Товариства, які відповідають таким кодам згідно з КВЕД:

38.11 Збирання безпечних відходів (основний);

42.22 Будівництво споруд електропостачання та телекомунікацій;

43.21 Електромонтажні роботи.

---

7. Уповноважити \_\_\_\_\_ підписати статут Товариства в редакції, що додається.

8. Уповноважити директора (в.о.директора) здійснити комплекс заходів та подати пакет документів, відповідно до законодавства, для державної реєстрації створення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “\_\_\_\_\_” код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_, яке створено в результаті реорганізації шляхом перетворення КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА “\_\_\_\_\_”.

9. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійні комісії міської ради з питань \_\_\_\_\_.

### 3. 7. Загальні вимоги до статуту товариства з обмеженою відповідальністю, в яке перетворюється комунальне підприємство (Закон України “Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю”)

Відповідно до статті 11 Закону України “Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю” у статуті товариства зазначаються відомості про:

1. повне та скорочене (за наявності) найменування товариства;
2. органи управління товариством, їх компетенцію, порядок прийняття ними рішень;
3. порядок вступу до товариства та виходу з нього;
4. облік часток товариства в обліковій системі часток товариств

з обмеженою відповідальністю та товариств з додатковою відповідальністю, що ведеться Центральним депозитарієм цінних паперів.

Статут товариства може містити інші відомості, що не суперечать закону.

### 3. 8. Загальні вимоги до статуту акціонерного товариства, в яке перетворюється комунальне підприємство. (Закон України “Про акціонерні товариства”)

Статут акціонерного товариства має містити відомості про:

1. повне та скорочене найменування товариства українською мовою;
2. тип товариства;
3. мету та предмет діяльності;
4. розмір статутного капіталу;
5. розмір резервного капіталу (у разі його формування);
6. номінальну вартість і загальну кількість акцій, кількість кожного типу розміщених товариством акцій, у тому числі кількість кожного класу привілейованих акцій (у разі емісії привілейованих акцій);
7. розмір дивідендів за привілейованими акціями кожного класу (у разі емісії привілейованих акцій);
8. умови та порядок конвертації привілейованих акцій певного класу у прості акції товариства чи у привілейовані акції іншого класу (у разі емісії привілейованих акцій);
9. права акціонерів - власників привілейованих акцій кожного класу (у разі емісії привілейованих акцій);
10. порядок скликання та проведення загальних зборів;
11. компетенцію загальних зборів;
12. структуру управління, порядок утворення, кількісний склад органів товариства та їх компетенцію, порядок обрання і припинення

повноважень їх членів, порядок прийняття рішень органами товариства;

13. порядок внесення змін до статуту;

14. порядок припинення товариства;

15. можливість викупу товариством власних акцій за рішенням загальних зборів.

Статутом акціонерного товариства не може передбачатися надання акціонерам - засновникам товариства додаткових прав чи повноважень порівняно з іншими акціонерами товариства.

Також статут акціонерного товариства може містити й інші положення, що не суперечать законодавству.

### 3. 9. Вимоги до статуту, встановлені Законом 4196-IX

Відповідно до ч.8 ст.14 Закону “Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об’єднань юридичних осіб” до статутного капіталу юридичної особи, створеної шляхом перетворення підприємства, єдиним учасником (засновником) якого є держава або територіальна громада (територіальні громади), не може бути внесене речове право на державне або комунальне майно (в тому числі узурфрукт державного або комунального майна), крім випадків, передбачених законом.

Статутом юридичної особи - правонаступника підприємства, єдиним учасником (засновником) якого є держава або територіальна громада (територіальні громади), встановлюється порядок погодження органами управління правочинів щодо відчуження та обтяження (застава, іпотека, передача в оренду, управління, користування, концесія, спільну діяльність та інші види обтяжень) майна, внесеного до статутного капіталу такої юридичної особи, а також визначаються повноваження відповідних органів управління щодо прийняття рішень з питань вчинення таких правочинів відповідно до порогових значень вартості майна, робіт, послуг, що є предметом таких правочинів.

Розділ IV.

# Межі територіальності проведення реєстраційних дій, пов'язаних з процедурою державної реєстрації рішення про припинення комунальних підприємств

Згідно зі статтею 4 Закону України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань”, державна реєстрація юридичних осіб на підставі документів, поданих у паперовій формі, проводиться в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням юридичної особи.

За наказом Міністерства юстиції України від 09.06.2023 № 2179/5 державна реєстрація може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць.

Даним наказом Міністерства юстиції України визначено, що державна реєстрація юридичних осіб місцезнаходженням яких є Автономна Республіка Крим, м. Севастополь, Донецька, Запорізька, Луганська, Миколаївська, Чернігівська, Харківська, Херсонська, Сумська та Дніпропетровська області на підставі документів, поданих у паперовій формі проводиться будь-яким державним реєстратором в межах України.

Таким чином рішення про припинення комунального підприємства може бути подано будь-якому реєстратору в межах своєї області за місцезнаходженням комунального підприємства, а рішення про припинення комунальних підприємств, місцезнаходженням яких є Автономна Республіка Крим, Донецька, Чернігівська, Сумська, Дніпропетровська, Запорізька, Луганська, Миколаївська, Харківська, Херсонська області, місто Севастополь, може бути подано будь-якому державному реєстратору.

Окремим наказом Міністерства юстиції України від 09.06.2023 № 2179/5 “Про проведення державної реєстрації в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць” у випадку реєстраційних дій щодо реорганізації, злиття, приєднання, поділу, перетворення, а також виділу підприємств, місцезнаходженням яких є адміністративно-територіальні одиниці різних областей, реєстраційні дії можуть проводитись одним реєстратором в межах однієї області, за умови одночасного подання відповідного пакету документів для державної реєстрації як припинення так і створення.

Розділи V та VI адресовані органам місцевого самоврядування та керівникам КП/КНП, але написані з боку реєстраційного вікна: які документи має підготувати громада, як вони виглядатимуть під час перевірки і через що найчастіше розгляд заяви зупиняють або в реєстрації відмовляють. Розділ V – про узупригодження майна комунальних підприємств, розділ VI – про земельні ділянки, для яких узупригодження не застосовується.

Правова основа цих розділів – Закон України № 4196-IX від 09.01.2025, Порядок, затверджений постановою КМУ від 08.09.2025 № 1103, Земельний кодекс України, Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” і роз’яснення Мін’юсту.

Розділ V.

# Узуфрукт державного та комунального майна

## 5. 1. Що таке узуфрукт і чому він з'явився

Узуфрукт – це право особистого безоплатного володіння і користування державним або комунальним майном, яке встановлюється рішенням уповноваженого органу. Він замінив право господарського відання та право оперативного управління, які Закон № 4196-IX вилучив з правового поля разом зі скасуванням Господарського кодексу України.

Ключові дати: Закон прийнято 09.01.2025, чинності він набрав 28.02.2025, введений у дію 28.08.2025. З цього дня Господарський кодекс України втратив чинність.

Нормативна основа:

- державне майно – стаття 9-1 Закону України “Про управління об’єктами державної власності”;
- комунальне майно – стаття 60-1 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”;
- процедура передачі та контролю – Порядок, затверджений постановою КМУ від 08.09.2025 № 1103.

Узуфрукт застосовується до рухомого і нерухомого майна, встановлюється на п’ять років або безстроково і не застосовується до земельних ділянок. Саме тому земля винесена в окремий розділ VI.

## 5. 2. Хто може бути узуфруктарієм

Перед підготовкою рішення потрібно перевірити статус особи, якій передається майно: якщо суб’єкт не належить до жодної з груп нижче, узуфрукт установити не можна.

| Група суб'єктів                                                                      | Кого охоплює                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Органи публічної влади та бюджетні установи                                          | органи державної влади, державні органи, органи місцевого самоврядування, державні та комунальні організації, установи, заклади                                                                                          |
| Некомерційні товариства та неприбуткові юридичні особи                               | державні та комунальні некомерційні товариства; юридичні особи без мети одержання прибутку, єдиним засновником яких є держава або територіальна громада                                                                  |
| Юридичні особи зі стовідсотковою державною або комунальною участю                    | юридичні особи, єдиним учасником (засновником) яких є держава або територіальна громада                                                                                                                                  |
| Господарські товариства з прямою або опосередкованою державною чи комунальною участю | господарські товариства, у статутному капіталі яких понад 50% акцій (часток) належать державі, територіальній громаді або іншій юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є держава або територіальна громада |

*Важливо. Юридичним особам, єдиним учасником (засновником) яких є держава або територіальна громада, а також господарським товариствам, зазначеним в останньому рядку таблиці, на праві узурфрукта можуть передаватися об'єкти державної або комунальної власності, що відповідно до законодавства не підлягають приватизації.*

## 5. 3. Встановлення узурфрукту: рішення та строк

Узурфрукт встановлюється рішенням уповноваженого органу – для комунального майна це рішення органу місцевого самоврядування. Рішення є первинною підставою для державної реєстрації речового права, тому його якість визначає долю реєстраційної дії.

Процедура починається або з ініціативи самого органу управління, або з пропозиції заінтересованого суб'єкта. У пропозиції зазначають бажаний строк володіння і користування майном, обґрунтування потреби,

дані про заінтересованого суб'єкта та іншу ін-формацію, необхідну для розгляду.

Вимоги до змісту рішення (пункт 8 Порядку № 1103):

- опис майна, достатній для його ідентифікації: найменування, місцезнаходження, інвентарний номер;
- первісна та залишкова вартість на останню звітну дату;
- відомості про державну реєстрацію речових прав на майно;
- повне найменування та код ЄДРПОУ узुфруктарія;
- строк: п'ять років або безстроково;
- цільове призначення використання майна;
- умови володіння і користування;
- підстави припинення права узуфрукту.

Після ухвалення рішення узуфруктарій протягом місяця вживає заходів для державної реєстрації права. Порухення цього строку не тягне недійсності рішення – право узуфрукту може бути зареєстроване і пізніше.

## 5. 4. Обсяг прав узуфруктарія та заборони

Узуфруктарій володіє і користується майном, але не розпоряджається ним: майно залишається у власності держави або територіальної громади.

| Заборонена дія                                | Практичний зміст                                              |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Відчужувати майно                             | неможливо продати або іншим способом передати право власності |
| Передавати у довірчу власність або управління | майно залишається у власності громади чи держави              |
| Вносити до статутного капіталу                | узуфрукт не є активом для формування статутного капіталу      |

|                                  |                                                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Виділяти для спільної діяльності | не допускаються дії, що змінюють правовий контроль над майном    |
| Змінювати цільове призначення    | використання має відповідати рішенню про встановлення узупфрукту |
| Передавати в оренду              | лише у випадках і порядку, встановлених законом                  |

Оренда майна, переданого на праві узупфрукту, можлива як виняток – коли це прямо допускає закон і дозволяє статус балансоутримувача.

## 5. 5. Перехідний період: від господарського відання до узупфрукту

Перехідний період триває три роки – до 28 серпня 2028 року.

Логіка переходу:

1. До 28.08.2025 – рішення про господарське відання або оперативне управління.
2. 28.08.2025 – старт реформи, Господарський кодекс втрачає чинність.
3. Перехідний період – три роки на впорядкування прав.
4. Після завершення перехідного періоду – правила безстрокового узупфрукту для суб'єктів і майна, визначених пунктом 15 Прикінцевих та перехідних положень Закону № 4196-ІХ.

Якщо рішення про закріплення або передачу майна на праві господарського відання чи оперативного управління ухвалене до 28.08.2025, відповідні права підлягають державній реєстрації у ДРРП на загальних підставах.

Для суб'єктів і майна, які відповідають умовам пункту 15 Прикінцевих та перехідних положень Закону № 4196-ІХ, після завершення перехід-

ного періоду застосовуються положення про безстроковий узуфрукт. Не чекати цієї дати можна: право господарського відання або оперативного управління припиняється достроково рішенням уповноваженого органу.

Практичний висновок для громади: перехідний період – це час не для очікування, а для припинення старих прав і реєстрації нових.

## 5. 6. Державна реєстрація узуфрукту

Реєстраційна логіка проста: старий режим припиняється, новий речовий титул фіксується. Рішення уповноваженого органу є підставою для виникнення права, тому саме з нього починається перевірка – і саме його якість визначає долю заяви. Нижче послідовність, у якій документи громади проходять цю перевірку.

- 1. Перевірка рішення.** Чи ухвалене воно уповноваженим органом, чи містить усі відомості з пункту 8 Порядку № 1103, чи однозначно ідентифікує об'єкт і суб'єкта, чи визначено строк, цільове призначення та умови користування.
- 2. Перевірка реєстру.** Чи зареєстроване право власності територіальної громади або держави на об'єкт, чи є чинні записи про господарське відання або оперативне управління, чи немає обтяжень і заборон, що перешкоджають реєстрації.
- 3. Припинення попереднього права.** За наявності зареєстрованого господарського відання або оперативного управління вноситься запис про його припинення з посиланням на відповідну підставу.
- 4. Реєстрація узуфрукту.** Вноситься запис про узуфрукт державного або комунального майна із зазначенням узуфруктарія, строку та підстави виникнення права.

Документи, які громада готує та подає разом із заявою:

- рішення уповноваженого органу про встановлення узуфрукту (з повним переліком відомостей);
- документи щодо припинення попереднього речового права, якщо воно зареєстроване;
- передавальний акт та інвентаризаційний акт, якщо майно передається у зв'язку з припиненням або перетворенням

підприємства;

- документи, що підтверджують статус узуфруктарія та повноваження особи, яка звертається.

Передавальний та інвентаризаційний акти зіставляються з рішенням: розходження в переліку об'єктів, їхніх характеристиках або вартості означає, що подані документи не підтверджують заявлене право. Місячний строк за пунктом 15 Порядку № 1103 стосується вжиття заходів до реєстрації. Підстави для реєстраційного рішення оцінюються відповідно до закону та поданих документів.

## 5. 7. Типові недоліки документів та правові наслідки

| Недолік, виявлений під час розгляду заяви                                 | Правовий наслідок                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Майно описане загально, без інвентарного номера та адреси                 | об'єкт не ідентифікується, підстав для внесення запису немає                             |
| Узуфрукт заявлено на частину об'єкта, не сформовану як самостійний об'єкт | предметом узуфрукту є об'єкт у цілому, реєстраційна дія неможлива                        |
| Узуфруктарій названий скорочено, без коду ЄДРПОУ                          | суб'єкт права не встановлений                                                            |
| У рішенні не зазначено строк узуфрукту                                    | обсяг заявленого права не визначений                                                     |
| Немає цільового призначення та умов користування                          | документ не відповідає пункту 8 Порядку № 1103                                           |
| Об'єкт не зареєстрований у ДРПП                                           | спершу потрібна реєстрація права власності громади, похідне право реєструється після неї |

|                                               |                                                                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Передавальний акт розходиться з рішенням ради | подані документи суперечать один одному                                   |
| Не припинено попереднє господарське відання   | реєстрація узупорядку створила б два несумісні записи на той самий об'єкт |
| Заявник не підтвердив повноважень             | заява подана неналежною особою                                            |

Частину недоліків усувають під час зупинення розгляду заяви, якщо документи можна доповнити. Якщо ж поданий документ узагалі не є підставою для виникнення заявленого права або суперечить іншим поданим документам, ухвалюється рішення про відмову – з мотивуванням, придатним для повторного звернення після виправлення рішення органом місцевого самоврядування.

## 5. 8. Окремий випадок: військове майно

Для майна, що набуває статусу військового, діє спеціальний порядок, а не загальні вимоги Порядку № 1103. Це прямо роз'яснив Мін'юст листом від 20.02.2026 № 24173/8.4.1/32-26, адресованим міжрегіональним управлінням.

Логіка роз'яснення:

- Законом № 4196-IX змінено Закон України “Про правовий режим майна у Збройних Силах України”: державне майно передається військовим частинам на праві узупорядку державного майна;
- рішення про передачу ухвалює Міноборони як центральний орган управління Збройними Силами; належність майна до конкретної військової частини визначається актами Міноборони;
- з моменту передачі майно набуває статусу військового і використовується виключно за цільовим та функціональним призначенням;
- облік, зберігання, списання та використання такого майна регулює Положення, затверджене постановою КМУ від 04.08.2000 № 1225,

зі змінами, внесеними постановою КМУ від 15.08.2025 № 993.

**Висновок для реєстраційної практики:** щодо рішень Міноборони застосовуються вимоги Закону “Про правовий режим майна у Збройних Силах України” та Положення № 1225, а не пункт 8 Порядку № 1103.

## 5. 9. Позиції Мін'юсту

Мін'юст формує єдину практику листами до міжрегіональних управлінь та за зверненнями органів місцевого самоврядування. Такі листи не є нормативно-правовими актами і мають інформаційний характер, але саме на них орієнтуються реєстратори на місцях, тому громаді варто готувати документи з урахуванням цих позицій.

**Лист від 09.10.2025 № 146469/174462-9-25/8.4.1** (за зверненням Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради) відповідає на питання, чи можна встановити узупфрукт за комунальним підприємством ще до його реорганізації. Основні висновки:

- Закон не містить обмежень щодо встановлення узупфрукту комунального майна до реорганізації підприємства;
- з 28.08.2025 закріплення або передача майна юридичним особам на праві господарського відання чи оперативного управління заборонені, передача можлива виключно на праві узупфрукту;
- узупфрукт установлюється щодо будь-яких видів рухомого та нерухомого комунального майна, крім земельних ділянок, яке не підлягає приватизації та не входить до статутного капіталу юридичних осіб;
- право господарського відання або оперативного управління, встановлене до 28.08.2025, автоматично не припиняється;
- державна реєстрація узупфрукту проводиться в загальному порядку статті 18 Закону “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”: прийняття документів і формування заяви, перевірка документів та реєстрів на наявність підстав для зупинення чи відмови, рішення про реєстрацію, видача документів заявнику.

Звідси головний практичний наслідок – **майно підприємства ділиться на дві частини ще на етапі підготовки рішення про реорганізацію:**

| Частина майна                                                                                                 | Куди спрямовується                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Майно на праві господарського відання, крім майна що не підлягає приватизації                                 | вноситься до статутного капіталу правонаступника |
| Майно на праві господарського відання, що не підлягає приватизації, та майно на праві оперативного управління | передається правонаступнику на праві узуфрукту   |

Тобто рішення ради має чітко розмежувати ці дві групи об'єктів: одна частина проходить як внесок до статутного капіталу, друга – як підстава для реєстрації узуфрукту. Нечітке розмежування груп створює ризик неможливості визначити заявлене право щодо конкретного об'єкта.

Окремо Мін'юст наголошує: **узуфрукт не може встановлюватися на частину майна**. Предметом права є об'єкт у цілому, тому рішення про передачу окремого приміщення, поверху чи іншої частини об'єкта, яка не сформована як самостійний об'єкт нерухомого майна з власним реєстраційним номером, не є підставою для реєстраційної дії. Якщо громаді потрібно передати саме частину будівлі, спершу формується та реєструється самостійний об'єкт, і лише після цього ухвалюється рішення про узуфрукт щодо нього.

Друга позиція Мін'юсту – лист від 20.02.2026 № 24173/8.4.1/32-26 щодо військового майна, описаний у підрозділі 5. 8.

## 5. 10. Припинення узуфрукту та контрольний перелік для самоперевірки

Строк не продовжується автоматично. Не пізніше дня, наступного за днем закінчення п'ятирічного строку, уповноважений орган ухвалює одне з рішень: новий строк тому самому узуфруктарію, узуфрукт для іншого суб'єкта або внесення майна до статутного капіталу (крім майна, що не підлягає приватизації).

Підстави припинення узуфрукту:

1. ліквідація узуфруктарія;
2. загибель або припинення існування майна;
3. закінчення строку, на який встановлено узуфрукт;
4. погіршення стану майна до непридатності для використання за призначенням;
5. рішення уповноваженого органу щодо припинення безстрокового узуфрукту;
6. поєднання в одній особі узуфруктарія і власника майна;
7. рішення суду.

Перед поданням заяви громаді варто самостійно пройти контрольний перелік – це ті самі питання, які перевірятиме державний реєстратор:

1. рішення ухвалене уповноваженим органом у межах його компетенції;
2. об'єкт ідентифікований: найменування, місцезнаходження, інвентарний номер;
3. узуфруктарій зазначений повним найменуванням із кодом ЄДРПОУ і належить до кола можливих узуфруктаріїв;
4. строк визначений: п'ять років або безстроково;
5. зазначені цільове призначення, умови користування та підстави припинення;
6. право власності громади або держави на об'єкт зареєстроване;
7. перевірено наявність чинних записів про господарське відання чи оперативне управління;
8. передавальний та інвентаризаційний акти узгоджені з рішенням;
9. повноваження заявника підтверджені;
10. для майна, що набуває статусу військового, застосовано спеціальний порядок

Розділ VI.

# Земельні відносини комунальних підприємств

## 6. 1. Чому земля не охоплюється узуфруктом

Узуфрукт установлюється на будь-які види рухомого та нерухомого майна, крім земельних ділянок. Отже, для землі реформа не створила нового речового права: діють ті самі інструменти Земельного кодексу – постійне користування та оренда.

Звідси головне правило цього розділу: **земля не переходить автоматично разом із реформою КП**. Будівля і ділянка під нею оформлюються окремими рішеннями та окремими документами.

Типова конструкція після перетворення КП виглядає так:

*Примітка. Наведена нижче конструкція є прикладом для майна, яке передається в узуфрукт, та ділянки, що оформлюється в оренду за статтею 120-1 ЗКУ. Інший склад майна, попередній земельний титул або форма правонаступника можуть потребувати іншого рішення.*

| Об'єкт                        | Куди спрямовується                        | Документи                                              |
|-------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Адміністративна будівля       | узуфрукт комунального майна               | рішення ради, реєстрація у ДРРП                        |
| Земельна ділянка під будівлею | оренда (для правонаступника КП – 5 років) | окреме рішення ради, договір оренди, реєстрація у ДРРП |
| Інвентар та обладнання        | узуфрукт комунального майна               | рішення, акт приймання-передачі                        |

## 6. 2. Право постійного користування після реформи

Закон № 4196-IX змінив коло постійних користувачів: у пункті “а” частини другої статті 92 Земельного кодексу поряд з підприємствами, установами та організаціями державної і комунальної власності тепер прямо названі **державні та комунальні некомерційні товариства**.

Звідси розвилка, яка визначає долю земельного банку громади:

- перетворення КП у комунальне некомерційне товариство зберігає можливість мати землю в постійному користуванні;
- перетворення у ТОВ або АТ, навіть зі 100% комунальною часткою, такої можливості не дає – новий суб’єкт не відповідає статті 92 ЗКУ і переходить на оренду.

Тому вибір організаційно-правової форми варто ухвалювати після аналізу земельної складової, а не до нього.

## 6. 3. Доля права постійного користування при перетворенні

Перетворення не є ліквідацією: землекористування не припиняється автоматично (уточнення пункту “в” частини першої статті 141 ЗКУ), а перехід права і підстави його припинення визначаються, зокрема, статтею 120-1 ЗКУ.

Послідовність дій: КП з правом постійного користування → державна реєстрація правонаступника → клопотання до органу місцевого самоврядування протягом одного року → рішення ради → договір оренди → реєстрація права у ДРРП.

Контрольні умови:

| Умова                                                                                            | Значення                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| П правонаступник комунального підприємства – АТ/ ТОВ зі 100% акцій (часток), що належать громаді | оренда землі – 5 років                            |
| П правонаступник державного підприємства – АТ/ ТОВ зі 100% акцій (часток), що належать державі   | оренда землі – 50 років                           |
| Критичний строк для звернення                                                                    | 1 рік з дати державної реєстрації правонаступника |

Якщо протягом року правонаступник не звернувся щодо оренди, право постійного користування припиняється на підставі рішення уповноваженого органу, а ділянка або право оренди виставляється на земельні торги. Виняток – наявність на ділянці об'єктів нерухомого майна. Тому дедлайн потрібно фіксувати одразу після реєстрації нової організаційно-правової форми.

## 6. 4. Оренда земельних ділянок КП/КНП

Для правонаступника комунального підприємства діє спеціальний строк оренди – 5 років. Для сільськогосподарських земель орендна плата не може бути меншою за 12% нормативної грошової оцінки.

Умови договору оренди, які варто перевірити під час підготовки документів:

- об'єкт оренди: кадастровий номер, площа, місцезнаходження;
- цільове призначення ділянки;
- строк оренди;
- орендна плата та умови її внесення;
- умови використання ділянки;

- обмеження та обтяження у використанні;
- відповідальність сторін;
- порядок передачі та повернення ділянки.

Якщо КП уже мало ділянки в оренді, перевіряється чинність договорів, їхня державна реєстрація та потреба внесення змін щодо сторони договору у зв'язку з правонаступництвом.

## 6. 5. Реєстрація прав на земельні ділянки

Без ідентифікації ділянки та чітко визначеного речового права реєстратор не має підстав для реєстраційної дії. Тому в рішенні ради щодо земельної ділянки мають бути:

- кадастровий номер;
- Площа
- місцезнаходження;
- цільове призначення за КВЦПЗ;
- яке право припиняється;
- вид нового речового права;
- строк оренди;
- орендна плата;
- повне найменування та код ЄДРПОУ правонаступника;
- уповноважена особа на підписання документів.

Послідовність перевірки: Державний земельний кадастр – Державний реєстр речових прав – документи КП/КНП. Спершу встановлюється, чи існує ділянка як об'єкт з кадастровим номером, далі – які записи щодо неї вже внесені до реєстру прав, і лише потім оцінюється, чи підтверджують подані документи заявлену реєстраційну дію.

Права, які можуть бути у КП/КНП, і що перевіряти:

| Форма користування                  | Що перевірити                                                                                                                                |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Постійне користування               | державний акт або рішення про передачу в постійне користування, наявність запису в ДРРП                                                      |
| Оренда                              | договір, строк його дії, державна реєстрація права оренди                                                                                    |
| Фактичне користування               | кадастровий номер, раніше видані акти чи рішення; за їх відсутності – інвентаризація ділянки та рішення про передачу в постійне користування |
| Документи є, права не зареєстровано | попередні документи та стан ділянки в ДЗК, далі реєстрація наявного права                                                                    |

## 6. 6. Типові помилки та спірні питання

Найчастіші помилки:

- земля “підтягується” до рішення про узупругт будівлі одним пунктом – реєстрація неможлива, потрібні окремі рішення;
- ділянка використовується без кадастрового номера або без актуального запису в ДРРП, тобто право юридично невидиме і його складно захистити;
- пропущено однорічний строк на звернення правонаступника;
- у рішенні не вказано, яке саме право припиняється;
- дані ДЗК і ДРРП розходяться після перенесення інформації між системами.

Питання, які поки не мають однозначної практики і які громаді варто тримати в полі зору:

- поділена земельна ділянка досі значиться в реєстрі прав як зареєстрована;
- відновлення речових прав, що “загубилися” під час перенесення даних ДЗК – ДРРП;
- продовження оренди після завершення п’ятирічного строку для правонаступника КП;
- застосування принципу єдності долі земельної ділянки та розташованої на ній нерухомості в конструкції “узуфрукт на будівлю + оренда на землю”;
- смерть орендаря – фізичної особи за відсутності спадкоємців.

*Окремо слід тримати в полі зору те, що узуфрукт за Законом № 4196-ІХ не поширюється на земельні ділянки, і подальші законодавчі зміни можуть змінити частину описаних алгоритмів.*

## 6. 7. Контрольний перелік для громади щодо земельної ділянки

Контрольний перелік для громади щодо земельної ділянки:

1. ділянка існує в Державному земельному кадастрі, кадастровий номер зазначений правильно;
2. площа, місцезнаходження та цільове призначення в документах збігаються з даними кадастру;
3. у рішенні вказано, яке право припиняється і яке виникає;
4. строк оренди відповідає спеціальному правилу для правонаступника;
5. договір оренди містить усі істотні умови, зокрема орендну плату;
6. для сільськогосподарських земель орендна плата не менша за 12% нормативної грошової оцінки;
7. правонаступник звернувся в межах однорічного строку;
8. перевірено чинні записи щодо ділянки, зокрема про постійне користування попереднього землекористувача;
9. перевірено, чи не порушується єдність долі ділянки та розташованої на ній нерухомості.

Три висновки розділу: узуфрукт – для майна, оренда або постійне користування – для землі; однорічний строк звернення правонаступника є критичним; автоматичного переходу прав немає, тому без рішення, договору та належної підстави запис у реєстрі не з’явиться.

# Джерела

Нормативні акти наведено для перевірки правових підстав, листи й навчальні матеріали – для ознайомлення з тлумаченням та практикою застосування. Перед конкретною дією відкрийте актуальну редакцію відповідного акта. Посилання на статті й пункти збережені в основному тексті.

## Нормативні акти

1. Закон України “Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об’єднань юридичних осіб” від 9 січня 2025 року № 4196-IX Відомості Верховної Ради України.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV Відомості Верховної Ради України.
3. Закон України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань” від 15.05.2003 року № 755-IV Відомості Верховної Ради України.
4. Закон України “Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю” № 2275-VIII від 06.02.2018 року Відомості Верховної Ради України.
5. Закон України “Про акціонерні товариства” від 27 липня 2022 року № 2465-IX Відомості Верховної Ради України.
6. Наказ Міністерства юстиції України “Про врегулювання відносин, пов’язаних з державною реєстрацією юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, в межах декількох адміністративно територіальних одиниць” від 25.11.2016 року № 3359/5 Відомості Верховної Ради України.
7. Наказ Міністерства юстиції України від 13 серпня 2025 року № 2203/5 “Про затвердження Словника організаційно-правових форм юридичних осіб”.
8. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, зокрема статті 92, 120-1, 141.
9. Закон України “Про місцеве самоврядування в Україні” від 21.05.1997 № 280/97-ВР, зокрема статті 42, 60-1.

10. Закон України “Про управління об’єктами державної власності” від 21.09.2006 № 185-V, зокрема стаття 9-1.
11. Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 01.07.2004 № 1952-IV.
12. Постанова КМУ від 08.09.2025 № 1103 “Про затвердження Порядку передачі державного та комунального майна на праві узупинення державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна”.
13. Наказ Мін’юсту від 18.11.2016 № 3268/5 “Про затвердження форм заяв у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань”.
14. Наказ Мінфіну від 19.03.2021 № 163 “Про затвердження Положення про форму та зміст структури власності”.
15. Наказ Мін’юсту від 09.06.2023 № 2179/5 “Про проведення державної реєстрації в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць”.
16. Кодекс законів про працю України від 10.12.1971 № 322-VIII, зокрема стаття 36.
17. Закон України “Про правовий режим майна у Збройних Силах України” від 21.09.1999 № 1075-XIV.
18. Постанова КМУ від 04.08.2000 № 1225 про Положення з обліку, зберігання, списання та використання військового майна у Збройних Силах.
19. Постанова КМУ від 15.08.2025 № 993 – зміни щодо військового майна, згадані в підрозділі 5.8.
20. Закон України «Про оцінку майна» від 14 жовтня 2026 року № 5020-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/5020-20#Text>

## Роз’яснення та позиції органів влади

21. Лист Міністерства юстиції України від 27.08.2025 № 122900/8.4.3/32-25 “Щодо застосування положень Закону України від 09.01.2025 № 4196-IX “Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об’єднань юридичних осіб”. URL: <https://minjust.gov.ua/files/general/2025/08/28/20250828122656-70.pdf>;
22. Лист Міністерства юстиції України від 06.11.2025 № 160502/166548-9-25/8.4.3 “Щодо надання роз’яснення щодо деяких питань, пов’язаних із реалізацією Закону України від 09 січня 2025 року № 4196-IX “Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та

об'єднань юридичних осіб” у частині можливості внесення змін до установчих документів комунальних підприємств”. URL: <https://minjust.gov.ua/files/general/2025/11/10/20251110095720-86.pdf> ;

23. Лист Мін'юсту від 09.10.2025 № 146469/174462-9-25/8.4.1 (узуфрукт за комунальним підприємством до реорганізації) URL: <https://minjust.gov.ua/files/general/2025/11/10/20251110222032-75.pdf>

24. Лист Мін'юсту від 20.02.2026 № 24173/8.4.1/32-26 (узуфрукт військового майна) URL: <https://minjust.gov.ua/files/general/2026/02/25/20260225103116-23.pdf>

## Навчальні матеріали

25. Матеріали тренінгу від 11.09.2026: блок “Узуфрукт державного та комунального майна” (О. Одринська), блок “Земельні ділянки комунальних підприємств після скасування Господарського кодексу” (Р. Власюк)