Нотатка для ОМС:

Встановлення права узуфрукту комунального майна на прикладі комерційного комунального підприємства

Матеріал підготували консультанти Програми Polaris:

Юрій ЗАЛІСЬКИЙ, адвокат,
Віра КОЗІНА, адвокат,
Галина НЕРЕТА, економістка,
Тетяна СТАНКУС, експертка з питань бухгалтерського обліку

Загальне рецензування з боку Міністерства розвитку громад та територій України: Олександр ВАХОВСЬКИЙ

Polaris
Підтримка багаторівневого врядування в Україні

Цей документ розроблено консультантами Програми Polaris «Підтримка багаторівневого врядування в Україні».

Програма фінансується урядом Швеції через Шведське агентство з питань міжнародної співпраці та розвитку Sida і реалізується SALAR International – частиною Шведської асоціації місцевих і регіональних влад (SALAR), яка представляє асоціацію в міжнародній діяльності.

Зміст цієї публікації є виключною відповідальністю її авторів та не обов'язково відображає позицію Програми Polaris та її донора.

Швеція
Sverige

Виконавець SALAR International

Законом України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» (далі – Закон № 4196) з 28.08.2025 р. було скасовано Господарський кодекс України. Натомість значна частина питань, що регулювалася цим Кодексом, відтепер регулюється або безпосередньо Законом № 4196, або у відповідних спеціальних законах.

З 28.08.2025 р. у законодавстві України з'явилося нове поняття – узуфрукту державного та комунального майна, яке з часом (після завершення перехідного періоду у серпні 2028 р.) має повністю замінити звичні для фахівців публічного сектору врядування оперативне управління та господарське відання. У цій статті ми розглянемо на прикладі передачі майна територіальної громади комерційному комунальному підприємству, як застосовувати цей інструмент управління публічним майном.

Використані скорочення:

НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ	
ГКУ	Господарський кодекс України
ЦКУ	Цивільний кодекс України
Закон № 4196	Закон України від 09.01.2025 р. № 4196 «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб»
Закон № 280	Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні»
Закон № 1952	Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
Порядок № 1103	Порядок передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2025 р. № 1103
Методичні рекомендації № 1591	Методичні рекомендації щодо розроблення техніко-економічного обґрунтування забезпечення ефективного використання об'єктів права державної та комунальної власності, що пропонуються до передачі, затверджені наказом Мінекономіки від 27.12.2013 р. № 1591

ЧАСТО ВЖИВАНІ ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ	
КП	Комунальне підприємство
МДА	Місцева державна адміністрація
МС	Місцеве самоврядування
ОМС	Орган місцевого самоврядування
ТГ	Територіальні громади

Що таке «узуфрукт»?

Узуфрукт комунального майна є формою особистого безоплатного володіння і користування комунальним майном, тобто – особливим речовим правом на комунальне майно.

Базові засади регулювання цього виду речового права визначаються ст. 60-1 Закону № 280 та Порядком № 1103.

Слід відзначити, що на відміну від законодавчого регулювання інструментів оперативного управління та господарського відання, які здійснювалися виключно ГКУ, регулювання узуфрукту комунального майна є більш чітким. З одного боку, воно визначає правову рамку у ключових питаннях організації правовідносин, з іншого – надає досить широку дискрецію ОМС у межах цього регулювання. Тож розглянемо детальніше нові «правила гри».

Хто такі «узуфруктарії»?

Отримати майно ТГ на праві узуфрукту (тобто бути **узуфруктаріями**) можуть:

- ОМС, комунальні організації (установи, заклади), комунальні некомерційні товариства та інші юридичні особи, які не мають на меті одержання прибутку та єдиним учасником (засновником) яких є ТГ
- юридична особа, єдиним учасником (засновником) якої є ТГ, господарське товариство, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать ТГ або іншій юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є ТГ

Хто приймає рішення про передачу майна?

Частиною 2 ст. 60-1 Закону № 280 передбачено, що узуфрукт комунального майна встановлюється **уповноваженим ОМС.**

Однак, згідно з п. 30 ч. 1 ст. 26 Закону № 280 (у редакції, що діє з 28.08.2025 р.) прийняття рішень про передачу об'єктів права комунальної власності на праві узуфрукта комунального майна відповідної ТГ **віднесене до виключної компетенції сільської, селищної, міської ради.** Отже, на базовому рівні МС відповідне рішення може прийняти тільки рада громади, незалежно від того, хто є суб'єктом управління відповідного майна та на чиєму балансі воно перебуває на момент прийняття цього рішення.

Згідно з першим реченням абзацу 2 п. 10 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 280, майно, передане до комунальної власності областей і районів, а також набуте на інших законних підставах, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст, управління яким відповідно до Конституції України здійснюють районні та обласні ради або уповноважені ними органи. Згідно до п. 27 ч. 1 ст. 43 Закону № 280 прийняття рішень щодо делегування місцевим державним адміністраціям окремих повноважень районних, обласних рад належить до виключної компетенції відповідної районної або обласної ради. **Таким чином, відповідна районна чи обласна рада з моменту набрання чинності Законом № 4196 (тобто з 28.08.2025 р.) має прийняти рішення** про те, чи буде вона самостійно вирішувати питання щодо узуфрукту комунального майна спільної власності району/області, **чи делегує це повноваження відповідній МДА.**

У свою чергу, згідно ст. 328 ЦКУ право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.

Юридична особа публічного права набуває право власності на майно, передане їй у власність, та на майно, набуте нею у власність на підставах, не заборонених законом відповідно до ст. 329 ЦКУ.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав), урегульовані Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952).

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, відповідне право виникає з моменту державної реєстрації.

Для офіційного визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав необхідно внести відповідні відомості про речові права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Які саме речові права та обтяження підлягають державній реєстрації визначено ст. 4 Закону № 1952.

Відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону № 1952 державна реєстрація прав – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

На практиці зустрічаються неодноразові випадки, коли право власності ТГ на нерухоме майно не внесено до Державного реєстру прав. Відсутність відомостей про реєстрацію права власності ТГ може спричинити відмову у реєстрації похідних від права власності режимів володіння чи користування таким майном, у тому числі і права узуфрукту комунального майна.

Отже, якщо нерухоме майно ТГ не має належної реєстрації, перед розглядом питання щодо встановлення узуфрукту комунального майна органу місцевого самоврядування необхідно провести дії щодо реєстрації права власності на це майно та внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав.

Яке майно може бути передане на праві узуфрукту?

На праві узуфрукту комунального майна можуть бути передані у користування будь-які види рухомого або нерухомого майна (крім земельних ділянок), що перебувають у власності ТГ (абз. 1 ч. 2 ст. 60-1 Закону № 280).

Таким чином, передавати на праві узуфрукту **майно, що не має індивідуальних ознак** (наприклад, паливно-мастильні матеріали), **а також земельних ділянок – не можна.**

В усіх випадках, крім випадку коли узуфруктарієм виступає безпосередньо ОМС, майно може бути передано на праві узуфрукту **лише з переліку об'єктів права комунальної власності, що не підлягають приватизації** (абз. 2 ч. 1 ст. 60-1 Закону № 280).

На який строк можна встановити узуфрукт?

На 5 років або безстроково (абз. 1 ч. 2 ст. 60-1 Закону № 280).

Якихось імперативів щодо визначення строків узуфрукту законом не встановлено, тому кожний уповноважений ОМС має вирішувати це питання самостійно, виходячи з власних обставин.

Однак, є один важливий нюанс, який слід ураховувати при визначені строку узуфрукту. Він випливає зі змісту п.п. 12-13 Порядку № 1103. Зокрема, згідно з п. 12 порядку № 1103 при закінченні 5-ти річного терміну користування, для строкового узуфрукту, чинне законодавство не передбачає можливості повернення такого майна для власного використання суб'єктом управління (може бути тільки 3 варіанти подальших дій: (1) продовжити узуфрукт ще на 5 років за заявою поточного узуфруктарія; (2) передати майно в узуфрукт іншого заявника (за його ініціативою); (3) внесення майна до статутного капіталу юрособи, функції з управління якою здійснює суб'єкт управління). А ось у випадку з безстроковим узуфруктом суб'єкт управління може здійснювали самостійне користування чи володіння цим майном (п. 13 Порядку № 1103).

Чи є особливості використання майна, переданого в узуфрукт?

Обов'язкові (тобто істотні) умови, які мають бути визначені у рішенні про встановлення права узуфрукта комунального майна визначені п. 8 Порядку № 1103. Це, зокрема:

1	опис майна (зміст залежить від типу майна, щодо якого встановлюється узуфрукт)
для нерухомого майна:	***опис майна,*** *достатній для його ідентифікації (найменування майна, його місцезнаходження, інвентарний номер), первісна та залишкова вартість на останню звітну дату, відомості про державну реєстрацію речових прав на відповідний об'єкт нерухомого майна та інша інформація, необхідність зазначення якої визначає суб'єкт управління;*
для рухомого майна:	***опис майна*** *(для транспортних засобів також відомості про реєстраційний номер, марку, модель, тип кузова, номер двигуна, рік випуску), первісна та залишкова вартість (у разі доцільності)*
2	повне найменування та ідентифікаційний код узуфруктарія
3	строк, на який встановлено право узуфрукта комунального майна
4	цільове призначення використання майна на праві узуфрукта
5	умови володіння і користування майном на праві узуфрукта
6	підстави припинення права узуфрукта комунального майна, встановлені законом

Важливо! Рішенням про встановлення узуфрукту комунального майна можуть бути передбачені додаткові умови володіння і користування комунальним майном (абз. 2 ч. 2 ст. 60-1 Закону № 280).

Чи потрібний договір про узуфрукт комунального майна?

На відміну від відносин оперативного управління чи господарського відання, які регулювалися ГКУ, **відносини узуфрукту не потребують «класичного» договору між сторонами правочину.** Згідно з абз. 1 п. 4 Порядку № 1103 **право узуфрукта комунального майна встановлюється за рішенням суб'єкта управління.**

Як вже зазначалося, таким актом буде:

- → рішення місцевої ради (безальтернативно для сільських, селищних чи міських рад, можливо – для районних та обласних рад, які не делегували відповідні повноваження МДА)
- → розпорядження голови МДА (для майна спільної власності ТГ району/області, якщо відповідна районна чи обласна рада делегувала ці повноваження МДА)

Важливо! Відповідно до абз. 5 п. 6 Порядку № 1103 **право узуфрукта комунального майна виникає в заінтересованого суб'єкта з дня отримання рішення** суб'єкта управління про встановлення права узуфрукта. Порядок інформування заінтересованого суб'єкта про результати розгляду його подання жорстко регламентований абз. 4 п. 6 Порядку № 1103 (що детально розглянуто далі).

Так само і дострокове припинення узуфрукта здійснюється або за ініціативою суб'єкта управління, або – узуфруктарія та не передбачає наявності договірних відносин (про це більш детально – далі).

Узуфруктарій має право (ч. 3 та ч. 6 ст. 60-1 Закону № 280):

- → володіти та користуватися відповідним майном, на умовах, визначених рішенням ОМС
- → отримувати плоди, продукцію і доходи від користування майном
- → **за попередньою письмовою згодою** уповноваженого органу ОМС може покращувати майно, щодо якого встановлений узуфрукт, без права на вилучення таких покращень
- → вживати заходів для відшкодування шкоди, завданої власником або третьою особою майну, щодо якого встановлено узуфрукт

Узуфруктарій зобов'язаний (ч. 4 ст. 60-1 Закону № 280):

- використовувати майно за цільовим призначенням
- утримувати передане майно в належному стані
- за власний рахунок проводити його поточний ремонт
- **за попередньою письмовою згодою уповноваженого ОМС** проводити капітальний ремонт
- нести витрати, пов'язані з утриманням, користуванням та обслуговуванням майна, щодо якого встановлений узуфрукт комунального майна

Узуфруктарій не може (ч. 5 ст. 60-1 Закону № 280):

- відчужувати майно, передане йому на праві узуфрукта
- передавати його у довірчу власність або довірче управління
- вносити його до статутного капіталу юридичних осіб
- виділяти його для спільної діяльності
- вчиняти щодо такого майна інші дії, наслідком яких може бути його відчуження або зміна цільового призначення, крім випадку передання такого майна в оренду у порядку, встановленому законом

Узуфрукт комунального майна припиняється у разі (ч. 7 ст. 60-1 Закону № 280):

- припинення узуфруктарія в результаті його ліквідації
- загибелі або припинення існування майна, щодо якого встановлений узуфрукт
- закінчення строку, на який було встановлено узуфрукт
- погіршення стану майна, щодо якого встановлено узуфрукт, внаслідок чого воно стає непридатним для використання за призначенням.

  Примітка. *У разі виявлення за результатами здійснення контролю погіршення стану майна суб'єкт управління може прийняти рішення про припинення права узуфрукта комунального майна узуфруктарія, відшкодування збитків за втрачене майно або визначити заходи, які повинен вжити узуфруктарій з метою ефективного використання такого майна (п. 16 Порядку № 1103)*

- прийняття рішення про припинення узуфрукта, встановленого безстроково
- поєднання в одній особі особи узуфруктарія і власника комунального майна
- припинення узуфрукта комунального майна за рішенням суду

Процедура розгляду пропозиції про дострокове припинення узуфрукту у такому випадку проходить за правилами, встановленими п. 5 Порядку № 1103 (ідентично для подання про передачу майна в узуфрукт – 1 місяць з моменту отримання уповноваженим суб'єктом управління – див. п. 6 Порядку № 1103).

Дострокове припинення узуфрукта за ініціативою узуфруктарія (п. 10 Порядку № 1103):

- за пропозицією узуфруктарія з обґрунтуванням причин такого припинення
- за рішенням уповноваженого ОМС (МДА – для майна спільної власності ТГ району/області, якщо відповідна рада делегувала ці повноваження адміністрації) у разі наявності пропозицій щодо встановлення права узуфрукта комунального майна іншому заінтересованому суб'єкту

Дії суб'єкта управління у разі закінчення (дострокового припинення) узуфрукта (п.п. 12-13 Порядку № 1103):

Не пізніше дня, наступного за днем закінчення строку узуфрукта (для випадків, коли узуфрукт встановлено на 5 років), суб'єкт управління приймає рішення про:

- встановлення права узуфрукта комунального майна узуфруктарію на новий строк на підставі його звернення
- встановлення права узуфрукта комунального майна іншому узуфруктарію на підставі його звернення відповідно до п. 5 Порядку № 1103
- внесення майна (крім майна, що не підлягає приватизації) до статутного капіталу суб'єкта господарювання, функції з управління щодо якого/корпоративними правами виконує суб'єкт управління

Суб'єкт управління може прийняти рішення про припинення права узуфрукта комунального майна узуфруктарія, **встановленого безстроково,** за власною ініціативою з підстав, визначених у рішенні про встановлення права узуфрукта, або за пропозицією узуфруктарія.

У разі прийняття такого рішення суб'єкт управління:

→ здійснює самостійне володіння та користування майном

АБО приймає рішення про:

→ встановлення права узуфрукта комунального майна іншому узуфруктарію на підставі його звернення відповідно до п. 5 Порядку № 1103

→ внесення майна (крім майна, що не підлягає приватизації) до статутного капіталу суб'єкта господарювання, функції з управління щодо якого/корпоративними правами виконує суб'єкт управління

У якому порядку встановлюється узуфрукт комунального майна?

Крок 1. Ініціатива про встановлення узуфрукту

Згідно з п. 4 Порядку № 1103 майно може бути передане: (1) за ініціативою відповідного ОМС (для базового рівня МС – рішення відповідної ради; для майна спільної власності ТГ району/області – рішення відповідної ради або розпорядження МДА, якщо районна чи обласна рада делегувала МДА таке повноваження); (2) на підставі пропозиції суб'єкта, заінтересованого в одержанні майна на праві узуфрукта.

Якщо з ініціативою про встановлення узуфрукту звертається зацікавлений суб'єкт, то його подання має міститися:

→ бажаний строк узуфрукта (абз. 2 п. 4 Порядку № 1103)

→ характеристики об'єкта передачі: (1) для нерухомого майна – місцезнаходження, загальна площа, дані інвентарної картки, за допомогою яких може бути ідентифікований відповідний об'єкт (за наявності); (2) для рухомого майна – вид рухомого майна (для транспортних засобів також реєстраційний номер, марка, модель, тип кузова, номер двигуна, номер шасі, рік випуску та інші реєстраційні дані) (абз. 3-5 п. 5 Порядку № 1103)

→ відомості (на дату подання пропозиції) про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності заінтересованого суб'єкта (абз. 7 п. 5 Порядку № 1103)

→ електронна пошта або поштова адреса для інформування про результати розгляду подання

Відомості, зазначені у п. 2-3 таблиці вище, можуть міститися як безпосередньо у поданні, так і у вигляді додатків до подання. Але, зважаючи на те, що для ідентифікації майна у будь-якому випадку у поданні слід зазначити його характеристики, та ураховуючи, що зацікавлені суб'єкти, як правило матимуть одного кінцевого власника – територіальну громаду у особі ОМС, що виступив як титульний засновник (учасник) заявника, ці відомості доцільно зазначати одразу у поданні.

А ось обов'язковими додатками до подання мають стати згідно з абз. 2 та 6 п. 5 Порядку № 1103 наступні документи:

ЗАСВІДЧЕНІ КОПІЇ	
1	балансу
2	звіту про фінансові результати
3	звіту про рух грошових коштів
4	звіту про дебіторську та кредиторську заборгованість за останній календарний рік та на останню звітну дату (у разі коли заінтересованим суб'єктом є суб'єкт господарювання)
ОРИГІНАЛ	
1	техніко-економічне обґрунтування передачі майна з визначенням джерел фінансування видатків на його утримання

Важливо! Підготовка ТЕО здійснюється відповідно до Методичних рекомендацій № 1591.

Зразок подання – див. Додаток 1.

При передачі нерухомого майна та об'єктів соціальної інфраструктури у ТЕО зазначаються:

- загальна характеристика об'єкта передачі: місцезнаходження, загальна площа, відомості про балансоутримувача, найменування органу, який здійснює управління зазначеним майном
- обґрунтування необхідності здійснення та прогноз очікуваних результатів передачі
- шляхи та заходи щодо підвищення ефективності використання об'єкта передачі після її здійснення (із визначенням етапів та термінів їх реалізації)
- обсяги та джерела фінансування витрат для подальшого утримання та використання об'єкта передачі
- розрахунки потреб у додаткових площах відповідно до державних будівельних норм України, затверджених Міністерством регіонального розвитку і будівництва (для закладів освіти також з урахуванням державних санітарних норм та правил, затверджених Міністерством охорони здоров'я для відповідного рівня акредитації закладу)

→ інформацію про відповідність функціонального призначення об'єкта передачі завданням, покладеним на юридичну особу, якій пропонується передати відповідний об'єкт, з посиланням на нормативно-правовий акт

Важливо! До ТЕО у цьому випадку відповідно до п. 8 Методичних рекомендацій № 1591 додають копії правовстановлюючих документів на нерухоме майно та земельну ділянку, на якій розташований об'єкт передачі, зокрема витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо об'єктів, права на які підлягають державній реєстрації, та витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

При передачі іншого окремого індивідуально визначеного майна у ТЕО зазначаються:

→ загальна характеристика об'єкта передачі

→ обґрунтування необхідності здійснення передачі

→ визначення джерел фінансування та обсягів витрат для подальшого утримання та використання зазначеного майна

→ відповідність функціонального призначення об'єкта передачі завданням, покладеним на юридичну особу, якій пропонується передати відповідний об'єкт

→ прогноз ефективності діяльності суб'єкта після здійснення передачі майна (з визначенням етапів і термінів реалізації)

Форми для створення можливих ТЕО, а також приклад заповненого ТЕО – **див. Додатки 2 та 3.**

Крок 2. Розгляд пропозиції про передачу майна

Відповідна місцева рада (МДА, у разі, якщо районна/обласна рада делегувала прийняття відповідних рішень адміністрації) зобов'язана розглянути пропозицію заявника протягом місяця з моменту її надходження.

За результатами розгляду приймається одне з наступних рішень:

→ про встановлення права узуфрукта комунального майна

→ про відмову у встановленні права узуфрукта комунального майна

Приклад рішення про встановлення узуфрукту комунального майна – **див. Додаток 4.**

Перелік підстав для відмови у встановлені права узуфрукта встановлений п. 7 Порядку № 1103 та є вичерпним (не може розширюватись за рішенням ОМС). До таких підстав належать:

- майно необхідне для користування суб'єктом управління
- майно передано на праві узуфрукта іншому узуфруктарію
- прийнято рішення про внесення майна (крім майна, що не підлягає приватизації) до статутного капіталу суб'єкта господарювання, функції з управління щодо якого/ корпоративними правами виконує суб'єкт управління
- заінтересованим суб'єктом подано неповний пакет документів
- прийнято рішення про приватизацію майна
- у структурі власності заінтересованого суб'єкта виявлено особу (осіб) – резидентів Російської Федерації або Республіки Білорусь
- заінтересованим суб'єктом подано недостовірну інформацію

Крок 3. Інформування заінтересованого суб'єкта про результати розгляду

Згідно з абз. 4 п. 6 Порядку № 1103 про прийняте рішення суб'єкт управління інформує заінтересованого суб'єкта протягом **5 робочих днів** з дня прийняття відповідного рішення засобами системи електронної взаємодії органів виконавчої влади, а у випадках відсутності технічної можливості – електронною поштою з накладенням кваліфікованого електронного підпису або засобами поштового зв'язку.

Крок 4. Державна реєстрація прав та облік майна, щодо якого встановлено узуфрукт

Узуфруктарій зобов'язаний зареєструвати права на відповідне майно протягом місяця з моменту прийняття рішення про встановлення узуфрукту, якщо така реєстрація передбачена для відповідного виду майна. Реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється відповідно до п. 2 ст. 4 Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з урахуванням особливостей, встановлених для правового режиму воєнного стану (див. Постанову КМУ від 06.03.2022 р. № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану»).

Майно, передане узуфруктарію, повинно обліковуватися на балансі узуфруктарія. Облік майна, переданого на праві узуфрукта комунального майна, та складення фінансової звітності (у тому числі консолідованої) щодо такого майна здійснюється відповідно до нормативно-правових актів у сфері бухгалтерського обліку.

Приклад бухгалтерського обліку операції зі зразком акту приймання-передачі – див. Додаток 5.

Крок 5. Контроль за використанням майна, щодо якого встановлено узуфрукт

Суб'єкт управління здійснює контроль за використанням узуфруктарієм майна на умовах, визначених п. 14-16 Порядку № 1103. Кожна рада може розширювати, доповнювати чи деталізувати ці умови у своїх рішеннях. Тому наведені далі вимоги Порядку № 1103 є мінімально обов'язковими заходами з контролю використання майна за цільовим призначенням.

По-перше, узуфруктарій зобов'язаний щороку подавати суб'єкту управління звіт про використання майна (форма встановлена додатком до Порядку № 1103).

Звіт про використання майна складається узуфруктарієм станом на 31 грудня звітного року та подається до 31 січня року, наступного за звітним роком, суб'єкту управління у письмовій формі.

Контроль за використанням узуфруктарієм майна здійснюється шляхом проведення аналізу звіту про використання майна. У разі виявлення за результатами здійснення контролю погіршення стану майна суб'єкт управління може прийняти рішення про припинення права узуфрукта комунального майна узуфруктарія, відшкодування збитків за втрачене майно або визначити заходи, які повинен вжити узуфруктарій з метою ефективного використання такого майна. У разі невжиття або неналежного вжиття узуфруктарієм зазначених заходів суб'єкт управління приймає рішення про припинення права узуфрукта відповідного майна для узуфруктарія.

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БЛАГОУСТРІЙ»
РОМАШКІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ

номер у ЄДРПОУ 33221100
адреса: вул. Героїв Майдану, 12, с. Ромашківське, Х району Х області

Вих. № 212 від 15.09.2025 р.

Пропозиція щодо встановлення узуфрукту комунального майна

З метою створення децентралізованої системи теплопостачання, адаптованої до нових викликів, обумовлених російською повномасштабною збройною агресією проти України, забезпечення сталого надання якісних житлово-комунальних послуг юридичним та фізичним споживачам, раціонального й ефективного використання майна та ресурсів комунальної власності, оптимізації та удосконалення структури управління об'єкту комунальної власності територіальної громади, відповідно до законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про теплопостачання», враховуючи Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна», керуючись п. 5 Порядку передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2025 р. № 1103,

ПРОШУ:

[1]Встановити безстроково право узуфрукту комунального майна Комунальному підприємству «Благоустрій» Ромашківської селищної ради, номер у ЄДР 33221100 (далі – КП «Благоустрій») та передати з балансу Виконавчого комітету Ромашківської селищної ради, номер в ЄДР 00112233, наступне нерухоме майно: приміщення котельні літер А-1 з супутніми господарськими спорудами, розташоване за адресою: вул. Незалежності, будинок 5, селище Ромашківка, Х району, Х області, загальною площею 153,0 м.кв., інвентарний (номенклатурний) номер 10151111, реєстраційний номер у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 0011223344556, первісною балансовою вартістю: 253 580,00 грн (двісті п'ятдесят три тисячі п'ятсот вісімдесят гривень 00 копійок), залишковою балансовою вартістю: 93 824,60 грн (дев'яносто три тисячі вісімсот двадцять чотири гривні 60 копійок), що знаходиться у власності Ромашківської селищної територіальної громади.

Додатки

1. Засвідчена копія балансу КП «Благоустрій».
2. Звіт про фінансові результати КП «Благоустрій».
3. Звіт про рух грошових коштів КП «Благоустрій».
4. Звіт про дебіторську та кредиторську заборгованість за останній календарний рік та на останню звітну дату КП «Благоустрій».
5. Характеристика об'єкту передачі.

[1] Для прикладу взято об'єкт, який має додаткові господарські споруди, які у технічному паспорті визначені як одна нерухомість (мають єдиний реєстраційний та інвентарний номер).

6. Техніко-економічне обґрунтування передачі майна з визначенням джерел фінансування видатків на його утримання
7. Відомості про кінцевого бенефіціарного власника та структура власності КП «Благоустрій» на дату подання пропозиції.

Директор КП «Благоустрій» _____

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ПЕРЕДАЧІ МАЙНА З ВИЗНАЧЕННЯМ ДЖЕРЕЛ ФІНАНСУВАННЯ ВИДАТКІВ НА ЙОГО УТРИМАННЯ

Метою підготовки ТЕО є визначення доцільності передачі майна, обґрунтування джерел фінансування видатків на його утримання та забезпечення ефективності його подальшого використання.

Загальні положення

- Найменування та характеристики об'єкта (майна), щодо якого надається пропозиція[2];
- Правовий статус майна на момент подання пропозиції (комунальна власність відповідної громади або спільна власність ТГ району/області);
- Підстава для підготовки ТЕО (Перелік законів, підзаконних актів, постанов КМУ та рішень органів місцевого самоврядування, які регулюють передачу майна (зокрема: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України від 09.01.2025 р. № 4196 «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб», Порядок передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2025 р. № 1103 – вказуються обов'язково, далі додатково зазначаються закони України та постанови КМУ, галузеві накази чи інші розпорядчі акти ЦОВВ, що встановлюють підстави для встановлення узуфрукту для даного виду комунального майна, а також рішення Ради, уповноваженого нею виконавчого органу (МДА – для обласних чи районних рад), акти чи плани відповідного комунального підприємства чи його наглядової ради, що обґрунтовують необхідність/доцільність передачі майна на праві узуфрукту).

При передачі нерухомого майна та об'єктів соціальної інфраструктури у ТЕО зазначаються:

1.1. Загальна характеристика об'єкта передачі

- Місцезнаходження
- Загальна площа
- Відомості про балансоутримувача (назва, код ЄДРПОУ, контактні дані)
- Найменування органу, який здійснює управління зазначеним майном
- Технічний стан, рік введення в експлуатацію, ступінь зносу

[2] Зазначається відповідно до п. 1.1 та 2.1. цього зразка.

Приклади невіддільних цінностей:

№ З/П	КАТЕГОРІЯ	ОПИС ЕЛЕМЕНТІВ, ЯКІ НЕ МОЖУТЬ БУТИ ВІДОКРЕМЛЕНІ ВІД МАЙНА	ПРИМІТКИ
1	**Інженерні комунікації**	• внутрішні електромережі та щити • системи опалення (трубопроводи, радіатори) • водопровід та каналізація (їх елементи, у т.ч. – децентралізовані)	Є складовою частиною будівлі, потребують капітальних робіт при демонтажі
2	**Будівельні конструкції**	• віконні та дверні блоки, інтегровані у стіни • підлогові покриття (наливні, плитка, паркет на стяжці) • стаціонарні перегородки • сходи, ліфти	Демонтаж без пошкоджень неможливий, заміна потребує значних витрат
3	**Системи безпеки**	• пожежна сигналізація • система пожежогасіння • система контролю газу • система контролю доступу • відеоспостереження з прокладеною кабельною мережею	Технічно інтегровані у будівлю
4	**Спеціальне обладнання**	• трансформаторні підстанції • вбудовані котельні установки • стаціонарні технологічні платформи чи підйомники, ліфти, елеватори, траволатори, ескалатори	Відокремлення можливе лише з пошкодженням конструкцій

1.2. Обґрунтування необхідності передачі та прогноз очікуваних результатів

- Підстави для передачі
- Очікувані соціально-економічні ефекти
- Вплив на ефективність роботи КП/громади/громад району/області

1.3. Шляхи та заходи щодо підвищення ефективності використання об'єкта передачі після її здійснення

- Конкретні кроки після передачі
- Визначення етапів та термінів їх реалізації
- Відповідальні виконавці

1.4. Обсяги та джерела фінансування витрат для подальшого утримання та використання

- Орієнтовні витрати (ремонт, комунальні послуги, охорона, персонал)
- Джерела фінансування (державний бюджет, місцевий бюджет, власні кошти, інвестори, оренда, кредитні ресурси тощо)

1.5. Розрахунки потреб у додаткових площах

- Відповідно до державних будівельних норм України, затверджених Міністерством розвитку громад та територій України (для закладів освіти також з урахуванням державних санітарних норм та правил, затверджених Міністерством охорони здоров'я для відповідного рівня акредитації)

1.6. Відповідність функціонального призначення об'єкта

- Завданням, покладеним на юридичну особу, якій передається об'єкт
- З посиланням на нормативно-правовий акт (статут, положення, закон)

1.7. Додатки (обов'язково за наявності[3]):

- Копії правовстановлюючих документів на нерухоме майно та земельну ділянку;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно
- Витяг з Державного земельного кадастру.

[3] Або шляхом надсилання відповідного звернення про надання цих документів до виконавчого органу Ради.

При передачі іншого окремого індивідуально визначеного майна у ТЕО зазначаються:

2.1. Загальна характеристика об'єкта

- Найменування, опис, інвентарний номер
- Технічний стан

2.2. Обґрунтування необхідності здійснення передачі

- Причини передачі
- Очікувані наслідки

2.3. Джерела фінансування та обсяги витрат для подальшого утримання та використання

- Орієнтовні витрати (експлуатація, ремонт, обслуговування)
- Джерела фінансування (бюджет, власні кошти, партнерські внески тощо)

2.4. Відповідність функціонального призначення об'єкта передачі завданням, покладеним на юридичну особу, якій пропонується передати відповідний об'єкт

- Посилання на статутні документи чи нормативно-правові акти

2.5. Прогноз ефективності діяльності суб'єкта після передачі

- Очікуваний ефект від використання майна;
- Етапи та строки реалізації заходів щодо підвищення ефективності діяльності суб'єкта після передачі

3. Висновки та пропозиції

- Доцільність передачі майна
- Оптимальний варіант використання (порівняння можливих варіантів використання майна (залишення за чинним балансоутримувачем, передача іншій юридичній особі, передача в оренду чи концесію тощо) за критеріями ефективності, економічності та соціального ефекту.
- Пропоновані джерела фінансування (державний бюджет, місцевий бюджет, власні кошти, інвестори, оренда, партнерські внески кредитні ресурси тощо)

- Аналіз ризиків та заходи з їх мінімізації (потенційні ризики: фінансові, організаційні, правові, соціальні). Шляхи попередження та мінімізації ризиків (наявні договори, чинні конкурси, за якими КП відібране постачальником послуг, планування бюджету, фінансові та інвестиційні плани, внутрішній та зовнішній контроль та аудит тощо).
- Екологічний та енергоефективний аспект (заходи з енергозбереження та екологічної безпеки: утеплення будівель, використання енергоощадних технологій, дотримання екологічних норм у процесі експлуатації).
- Кадрове забезпечення (необхідний штат працівників для ефективної експлуатації об'єкта, потреба у підвищенні кваліфікації та можливості створення нових робочих місць).
- Фінансово-економічні прогнози на 3–5 років (прогнозовані витрати та доходи, можливості залучення додаткових коштів (грантів, інвестицій, партнерських програм), очікуваний економічний ефект та графік окупності витрат).
- Очікуваний соціально-економічний ефект (опис впливу передачі майна на громаду, місцевий бюджет та підприємство-отримувача, у тому числі підвищення якості послуг, створення робочих місць, оптимізація витрат).

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ДЛЯ ВСТАНОВЛЕННЯ УЗУФРУКТУ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА РОМАШКІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «БЛАГОУСТРІЙ» РОМАШКІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ

Пропозиція щодо передачі майна надсилається для отримання на праві узуфрукту комунального майна, що планується для використання КП «Благоустрій» з метою підсилення енергонезалежності Ромашківської селищної територіальної громади, створення на території територіальної громади децентралізованої системи теплопостачання, адаптованої до нових викликів, обумовлених російською збройною повномасштабною агресією проти України, забезпечення сталого надання якісних житлово-комунальних послуг, раціонального й ефективного використання майна та ресурсів комунальної власності, оптимізації та удосконалення структури управління об'єктами комунальної власності територіальної громади.

Правові підстави для підготовки ТЕО:

Закони України «Про житлово-комунальні послуги», «Про теплопостачання», статті п. 30 ч. 1 ст. 26, пп. 1 п. «а» ст. 30, ч. 3 ст. 52, ст. 60-1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Порядок передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2025 р. № 1103, пропозиція директора Комунального підприємства «Благоустрій» Ромашківської селищної ради від 15.09.2025 р. № 212, рекомендації Постійної комісії Ромашківської селищної ради з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, будівництва, архітектури, енергоефективності, транспорту та благоустрою.

Найменування об'єкта: приміщення котельні літер А-1 з супутніми господарськими спорудами

Адреса: вул. Незалежності, будинок 5, селище Ромашківка, Х району, Х області

Загальна площа: 153,0 м.кв.

Інвентарний (номенклатурний) номер майна: 10151111

Реєстраційний номер у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 0011223344556

Дані бухгалтерського обліку: первісна балансова вартість 253 580,00 грн. (двісті п'ятдесят три тисячі п'ятсот вісімдесят гривень 00 копійок), залишкова балансова вартістю: 93 824,60 грн. (дев'яносто три тисячі вісімсот двадцять чотири гривні 60 копійок).

[4] Нагадуємо, що для прикладу взято об'єкт, який має додаткові господарські споруди, які у технічному паспорті визначені як одна нерухомість (мають єдиний реєстраційний та інвентарний номер).

Балансоутримувач: Виконавчий комітет Ромашківської селищної ради, код ЄДРПОУ 00112233

Правовий статус: комунальна власність Ромашківської селищної територіальної громади.

Орган управління: Ромашківська селищна рада.

Технічний стан: задовільний, потребує капітального ремонту у середньостроковій перспективі.

Додаткові умови: разом з майном Узуфруктарію передаються і матеріальні цінності, розміщені на об'єкті, що є предметом узуфрукту за цим рішенням, які не можуть бути відокремлені від майна без його пошкодження.

Обґрунтування необхідності передачі та прогноз очікуваних результатів

Підстави для передачі: необхідність забезпечення якісного теплопостачання закладів освіти та соціальної сфери Ромашківської селищної територіальної громади.

Очікувані соціально-економічні ефекти: створення децентралізованої системи теплопостачання, зменшення залежності від зовнішніх постачальників енергії, оптимізація витрат бюджету.

Шляхи та заходи щодо підвищення ефективності використання об'єкта передачі після її здійснення: Проведення капітального ремонту, встановлення сучасного котельного обладнання, забезпечення технічного обслуговування, створення аварійно-диспетчерської служби КП «Благоустрій».

Обсяги та джерела фінансування витрат для подальшого утримання та використання: Орієнтовні щорічні витрати: 450 тис. грн (комунальні послуги, обслуговування, ремонт, охорона).

До складу витрат включаються (з розрахунку на 1 календарний рік):

- комунальні послуги (200 тис. грн),
- поточні ремонти та технічне обслуговування (150 тис. грн),
- охорона (50 тис. грн),
- страхування майна (50 тис. грн).

Джерела фінансування: власні кошти КП «Благоустрій» (експлуатація), місцевий бюджет (часткове фінансування капітального ремонту – згідно з узгодженим органом управління, визначеним Радою кошторисом).

Розрахунки потреб у додаткових площах: Відповідно ДБН В.2.5-77:2014 "Котельні" (BN01:9763-6357-8320-6536, редакція від 26.09.2023 згідно Порталу ЄДЕССБ)[5]

[5] Можуть бути додаткові обґрунтування в залежності від запланованої потужності виробництва теплової енергії чи інших потреб, для яких передбачається використовувати об'єкт.

Відповідність функціонального призначення об'єкта: Функціональне призначення відповідає статутним завданням КП «Благоустрій» – забезпечення благоустрою території громади, обслуговування інфраструктури, у т.ч. теплопостачання об'єктів соціальної сфери.

Нормативна підстава: Рішення Ромашківської селищної ради № _____ від (дата) «Про створення на території територіальної громади децентралізованої системи теплопостачання» та № _____ від (дата) про розширення видів діяльності КП «Благоустрій» та затвердження його статуту у новій редакції.

Висновки та пропозиції

1. Доцільність передачі майна.

Передача котельні літер А-1 на праві узуфрукту КП «Благоустрій» є обґрунтованою, оскільки громада не має можливості самостійно забезпечити належне утримання об'єкта без додаткових бюджетних витрат. КП «Благоустрій» має відповідні ресурси та досвід для ефективного використання майна, що дозволить уникнути перевантаження місцевого бюджету й забезпечити якісне теплопостачання та надає відповідні послуги на території громади до 2029 року згідно з результатами конкурсного відбору, затвердженими (реквізити рішення).

2. Оптимальний варіант використання.

Розглядалися наступні сценарії: (1) залишення об'єкта на балансі Виконкому Ради, (2) передача в оренду приватному оператору, (3) внесення майна до статутного капіталу КА «Благойстрій», (4) передача КП «Благоустрій» на праві оренди комунального майна, (5) передача КП «Благоустрій» на праві узуфрукту комунального майна.

Оцінка соціально-економічних та фінансових показників підтвердила, що останній варіант є найбільш прозорим і контрольованим громадою, а також дозволяє забезпечити баланс між якістю послуг, що мають бути отримані внаслідок використання майна та витратами на його утримання та використання.[6]

3. Джерела фінансування.

Поточні витрати (обслуговування, страхування, охорона) фінансуватимуться коштом КП «Благоустрій». Капітальний ремонт та заходи з енергоефективності здійснюватимуться з частковою компенсацією за рахунок місцевого бюджету з можливістю залучення державних субвенцій та міжнародних програм міжнародної технічної допомоги згідно з кошторисом, затвердженим Радою. Такий підхід дозволить зменшити навантаження на бюджет громади й одночасно модернізувати об'єкт.[7]

4. Очікуваний соціально-економічний ефект.

Соціальні ефекти: (1) безперебійне теплопостачання закладів освіти, охорони здоров'я та соціальної сфери; (2) створення щонайменше 5 нових робочих місць на території громади; (3) підвищення кваліфікації працівників у сфері енергетики. Економічні ефекти: (1) щорічна економія бюджетних коштів близько 150 тис. грн, (2) зменшення витрат на енергоносії, окупність інвестицій у середньостроковій перспективі (3–5 років).[8]

[6] Доцільно описати всі варіанти та надати у довільній формі розрахунки для кожного сценарію.

[7] Бажано додати примірні розрахунки. Форма довільна.

[8] Бажано додати примірні розрахунки. Форма довільна.

5. Екологічні ефекти

Перехід на альтернативні види палива (пелети, біомаса), скорочення викидів CO_2, утеплення будівлі та впровадження енергоощадних технологій.

Загальний висновок: передача котельні КП «Благоустрій» на праві узуфрукту є економічно вигідною, соціально необхідною та екологічно доцільною. Реалізація проекту сприятиме сталому розвитку Ромашківської селищної територіальної громади, зміцненню її енергетичної незалежності та підвищенню якості надання житлово-комунальних послуг.

Додатки [9]

- Копії правовстановлюючих документів на нерухоме майно
- Копії правовстановлюючих документів на земельну ділянку
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно
- Витяг з Державного земельного кадастру
- Копія Статуту КП «Благоустрій»
- Пропозиція директора Комунального підприємства «Благоустрій» Ромашківської селищної ради від 15.09.2025 р. № 212
- Рекомендації Постійної комісії Ромашківської селищної ради з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, будівництва, архітектури, енергоефективності, транспорту та благоустрою.
- Бухгалтерська довідка
- Розрахунок оптимального сценарію використання об'єкту
- Розрахунок економічного ефекту передачі об'єкту
- Розрахунок поточних витратна утримання та на проведення капітального ремонту об'єкту

[9] Можуть бути як додатками до ТЕО, так і додатками до пропозиції КП на встановлення узуфрукту.

РОМАШКІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
Х РАЙОНУ Х ОБЛАСТІ
ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

Про передачу на праві узуфрукту комунального майна
Ромашківської селищної територіальної громади
Комунальному підприємству «Благоустрій»
Ромашківської селищної ради

З метою підсилення енергонезалежності Ромашківської селищної територіальної громади, створення на території територіальної громади децентралізованої системи теплопостачання, адаптованої до нових викликів, обумовлених російською збройною повномасштабною агресією проти України, забезпечення сталого надання якісних житлово-комунальних послуг, раціонального й ефективного використання майна та ресурсів комунальної власності, оптимізації та удосконалення структури управління об'єктами комунальної власності територіальної громади, відповідно до законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про теплопостачання», керуючись статтями п. 30 ч. 1 ст. 26, пп. 1 п. «а» ст. 30, ч. 3 ст. 52, ст. 60-1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Порядком передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2025 р. № 1103 (далі – Порядок № 1103), у відповідь на пропозицію директора Комунального підприємства «Благоустрій» Ромашківської селищної ради від 15.09.2025 р. № 212, враховуючи рекомендації Постійної комісії Ромашківської селищної ради з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, будівництва, архітектури, енергоефективності, транспорту та благоустрою, селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Передати з балансу Виконавчого комітету селищної ради, номер в ЄДР 00112233, на праві узуфрукту комунального майна Комунальному підприємству «Благоустрій» Ромашківської селищної ради (далі – Рада), номер у ЄДР 33221100 (далі – КП «Благоустрій») нерухоме майно: приміщення котельні літер А-1 з супутніми господарськими спорудами, розташоване за адресою: вул. Незалежності, будинок 5, селище Ромашківка, Х району, Х області, загальною площею 153,0 м.кв., інвентарний (номенклатурний) номер 10151111, реєстраційний номер у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 0011223344556, первісною балансовою вартістю: 253 580,00 (двісті п'ятдесят три тисячі п'ятсот вісімдесят) гривень 00 копійок, залишковою балансовою вартістю: 93 824,60 грн (дев'яносто три тисячі вісімсот двадцять чотири гривні 60 копійок), що знаходиться у власності Ромашківської селищної територіальної громади.

Разом з майном Узуфруктарію передаються і матеріальні цінності, розміщені на об'єкті, що є предметом узуфрукту за цим рішенням, які не можуть бути відокремлені від майна без його пошкодження (додаток 1).

2. Затвердити умови, на яких майно, зазначене у п. 1 цього рішення (далі – Мійно), передається на праві узуфрукту комунального майна КП «Благоустрій»:

    1. Право узуфрукту встановлюється безстроково та виникає в узуфруктарія з дня отримання ним цього рішення про встановлення права узуфрукта на електронну адресу з накладенням кваліфікованого електронного підпису особою, уповноваженою п. 4 цього рішення;

    2. Цільовим призначенням майна, щодо якого встановлюється право узуфрукту, є:
        - постачання пари, гарячої води та кондиційованого повітря;
        - виробництво теплової енергії;
        - постачання теплової енергії (теплопостачання);
        - створення, утримання, обслуговування місцевих (розподільчих) теплових мереж та об'єктів у сфері теплопостачання;
        - надання послуг з постачання теплової енергії.

    3. КП «Благоустрій», як узуфруктарій Майна, має право:
        1. самостійно управляти майном, в тому числі використовувати Майно, в цілях своєї господарської діяльності відповідно до умов, визначених цим рішенням, у т.ч. - отримувати плоди, продукцію і доходи від користування майном;
        2. покращувати відповідне Майно (у тому числі – робити невід'ємні поліпшення такого майна) без права на вилучення таких покращень за попередньою письмовою згодою виконавчого органу Ради, до сфери управління якого воно віднесене;
        3. вживати заходів для відшкодування шкоди, завданої власником або третьою особою Майну, щодо якого встановлено узуфрукт;
        4. за власний рахунок страхувати Майно понад ризики, визначені у пп. 4.6. п. 4 цього рішення;
        5. самостійно приймати рішення з питань організації діяльності щодо безаварійної експлуатації Майна.

    4. КП «Благоустрій», як узуфруктарій Майна, зобов'язане:
        1. використовувати майно за цільовим призначенням;
        2. утримувати майно в належному стані та не допускати погіршення стану майна;
        3. починаючи з третього року користування майном, за власний рахунок проводити його капітальний ремонт за попередньою письмовою згодою виконавчого органу Ради, до сфери управління якого воно віднесене;

4. за власний рахунок проводити санітарно-технічне обслуговування та поточний ремонт Майна, здійснювати визначені законодавством заходи, у т.ч. - у межах охоронних зон теплових мереж, що встановлюються навколо майна, визначеного п. 1 цього рішення;
5. нести інші витрати, пов'язані з утриманням, користуванням та обслуговуванням Майна;
6. за власний рахунок щорічно страхувати Майно на користь узуфруктарія від ризиків пошкодження (вогню, стихійних лих, вандалізму) та страхування відповідальності перед третіми особами у разі неналежної експлуатації Майна протягом всього періоду використання Майна на праві узуфрукту, встановленого цим рішенням;
7. зареєструвати речові права на Майно у Державного реєстру речових прав на нерухоме майно протягом місяця з моменту прийняття цього рішення;
8. повернути Майно визначеній Радою особі у стані, не гіршому, ніж на час встановлення прав узуфрукта комунального майна за цим рішенням, з урахуванням його звичайного фізичного зносу;
9. забезпечувати проведення щорічної інвентаризації Майна за рішенням Ради або визначеного нею органу в установленому законодавством порядку;
10. щорічно, до 31 січня року, наступного за звітним роком, звітувати про використання Майна станом на 31 грудня звітного року перед виконавчим органом Ради, до сфери управління якого воно віднесене, у порядку, визначеному Радою або визначеним нею виконавчим органом;
11. 8.невідкладно письмово повідомляти Раду або уповноважений нею орган про будь-які обставини, що перешкоджають цільовому використанню Майна, загрожують його загибелі, псуванню, зменшенню вартості, безпечній експлуатації, а також повідомляти про порушення провадження про банкрутство узуфруктарія чи про припинення відповідного провадження.

5. Право власності на Майно належить Ромашківській селищній територіальній громаді у особі Ради. Прийняття цього рішення не змінює права власності на Майно, передане у володіння та користування узуфруктарію. Узуфруктарію, крім обмежень, встановлених ч. 5 ст. 60-1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», забороняється здавати в оренду Майно, а також надавати його в оперативний або фінансовий лізинг, концесію чи у інше користування, передавати речові права на Майно, передавати його у заставу, в управління та вчиняти будь-які дії, що пов'язані із зміною цільового призначення Майна без рішення Ради.

6. Дострокове припинення права узуфрукту комунального Майна за ініціативою Ради здійснюється у порядку, встановленому п. 13 Порядку № 1103 у разі:
    1. припинення узуфруктарія в результаті його ліквідації;

2. загибелі або істотного пошкодження Майна (у разі встановлення Радою або визначеним нею органом (особою) технічної неможливості або економічної недоцільності його відновлення);
3. погіршення стану Майна, внаслідок чого воно стає або може стати непридатним для використання за цільовим призначенням;
4. встановлення факту використання Майна узуфруктарієм не за цільовим призначенням або факту передачі його у користування чи володіння третім особам;
5. невикористання Майна узуфруктарієм за цільовим призначенням понад 1 календарний рік;
6. не проведення капітального ремонту або проведення капітального ремонту Майна з відхиленнями від письмового погодження, наданого виконавчим органом Ради, до сфери управління якого воно віднесене;
7. нездійснення державної реєстрації прав на Майно у Державного реєстру речових прав на нерухоме майно протягом місяця з моменту прийняття цього рішення;
8. нездійснення інвентаризації та/або звітування у порядку та строки, визначені пп. 8-9 пп. 2.4. п. 2 цього рішення, подання у відповідних звітах недостовірної інформації або недопущення уповноважених представників територіальної громади або виконавчого органу Ради, до сфери управління якого воно віднесене, для проведення заходів контролю щодо використання відповідного Майна, чи перешкоджання їх діяльності;
9. прийняття Радою рішення про припинення узуфрукта у зв'язку із переважною потребою у самостійному володінні чи користуванні.

7. Дострокове припинення права узуфрукту комунального Майна за ініціативою КП «Благоустрій» здійснюється згідно з п. 5 Порядку № 1103 з обґрунтуванням причин такого припинення.

8. У разі неповернення Майна особі, визначеній Радою, або повернення його в стані гіршому, ніж на час встановлення узуфрукту комунального майна, з урахуванням його фізичного зносу, збитки нанесені територіальній громаді відшкодовуються узуфруктарієм в повному обсязі протягом одного місяця з моменту направлення Радою відповідної вимоги.

9. З моменту встановлення права узуфрукту комунального майна, визначеного п. 1 цього рішення, ризики загибелі та псування Майна, переходять до узуфруктарія.

10. Встановити, що виконавчим органом Ради, до сфери управління якого віднесене КП «Благоустрій» та Майно, є Відділ житлово-комунального господарства та капітальних інвестицій Ромашківської селищної ради.

11. Уповноважити надіслати це рішення про встановлення узуфрукту комунального майна на електронну адресу КП «Благоустрій», зазначену у пропозиції від 15.09.2025 р. № 212, із застосуванням кваліфікованого електронного підпису _____ (посада)[10] у строк до _____ .

[10] Оформлення акту приймання-передачі має обов'язковий характер відповідно до законодавства України.

12. Керівникам Відділу житлово-комунального господарства та капітальних інвестицій та Відділу (повна назва підрозділу, відповідального за бухгалтерський облік майна територіальної громади) Ромашківської селищної ради :

    1. забезпечити передачу Майна КП «Благоустрій» згідно до норм чинного законодавства з оформленням акту приймання – передачі;[11]
    2. забезпечити відображення в бухгалтерському обліку операцій з вибуття з відповідних бюджетних установ Майна, відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

2. Керівнику Відділу житлово-комунального господарства та капітальних інвестицій Ромашківської селищної ради забезпечити контроль за використанням узуфруктарієм Майна на умовах, визначених цим рішенням, а у разі виявлення порушень – ініціювати вжиття заходів, передбачених п. 16 Порядку № 1103, узуфруктарієм, про що невідкладно інформувати Виконавчий комітет Ради, а у разі невиконання цих заходів – ініціювати перед Радою дострокове припинення права узуфрукту комунального Майна.

3. Директору КП «Благоустрій» забезпечити:

    3.1. приймання КП «Благоустрій» відповідного Майна, і на праві узуфрукту комунального майна згідно до норм чинного законодавства з оформленням акту приймання – передачі;

    3.2. відображення в бухгалтерському обліку операцій з прийняття Майна відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні»;

    3.3. належне, ефективне та раціональне використання Майна, згідно з цільовим призначенням, його збереження, використання та своєчасне повернення на умовах, визначених цим рішенням;

    3.4. державну реєстрацію прав на Майно у строки, визначені цим рішенням, відповідно до законодавства України.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, будівництва, архітектури, енергоефективності, транспорту та благоустрою.

Селищний голова _____ **Іван РОМАШКА**

(підпис)

[11] Оформлення акту приймання-передачі має обов'язковий характер відповідно до законодавства України.

Приклад додаткових умов, які можуть бути встановлені Радою (не є вичерпним, ОМС має широку дискрецію з цього питання):

1. У разі несплати платежів за комунальні послуги пов'язані із утриманням та обслуговуванням майна, щодо якого встановлений узуфрукт, більш, ніж протягом 30 календарних днів впродовж дії узуфрукту, Уповноважений орган має право ініціювати дострокове припинення (на припинення) права узуфрукту комунального Майна;

2. Зобов'язати Узуфруктарія:

- рабезпечувати збереження інженерних мереж, комунікацій і устаткування об'єкта у належному стані;
- здійснити утримання території, яка прилягає до об'єкту та не використовувати не за прямим призначенням місця загального користування (коридори, сходи, сходові клітки, тощо).
- без письмової згоди власника не реєструвати за адресою майна власну юридичну адресу та/або будь яких третіх осіб.
- за згодою власника позначити своє місцезнаходження на об'єкті узуфрукту шляхом розміщення відповідної вивіски, реклами та розміщувати в/на об'єкті узуфрукту власну, або такі, що використовує узуфруктарій на законних підставах логотипи, вивіски, встановлювати власні окремі системи захисту для забезпечення безперебійної роботи свого обладнання, у тому числі, кондиціонери, та/або у разі необхідності безперебійні джерела постачання електроенергії, та інше обладнання яке будь-яким чином може вплинути на зовнішній вигляд будівлі/ель в якій знаходиться об'єкт узуфруктарія та технічні умови будівлі.
- самостійно встановлювати системи відеоспостереження та охоронної сигналізації в об'єкті узуфрукту.

3. Узуфруктарій має право залучати Уповноважений орган до участі у прийнятті рішень з питань організації та забезпечення безаварійної експлуатації Майна (можливий варіант: брати участь у роботі комісій для розслідування обставин і причин аварії або нещасного випадку, які сталися під час дії права узуфрукту Майна).

[4] Нагадуємо, що для прикладу взято об'єкт, який має додаткові господарські споруди, які у технічному паспорті визначені як одна нерухомість (мають єдиний реєстраційний та інвентарний номер).

Відображення передачі майна в бухгалтерському обліку

За рішенням сесії встановлено: безстрокове право узуфрукту комунального майна Комунальному підприємству «Благоустрій» Ромашківської селищної ради, номер у ЄДР 33221100 (далі – КП «Благоустрій»). Необхідно передати з балансу Виконавчого комітету Ромашківської селищної ради, номер в ЄДР 00112233, таке нерухоме майно: приміщення котельні літер А-1 з супутніми господарськими спорудами, розташоване за адресою: вул. Незалежності, будинок 5, селище Ромашківка, Х району, Х області, загальною площею 153,0 м2, інвентарний (номенклатурний) номер 10131111, реєстраційний номер у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 0011223344556, первісною балансовою вартістю: 253 580,00 грн (двісті п'ятдесят три тисячі п'ятсот вісімдесят гривень 00 копійок), залишковою балансовою вартістю: 93 824,60 грн (дев'яносто три тисячі вісімсот двадцять чотири гривні 60 копійок), що перебуває у власності Ромашківської селищної територіальної громади.

В бухгалтерському обліку такі операції відображаються наступним чином.

№ З/П	ЗМІСТ ОПЕРАЦІЇ	КОРЕСПОНДЕНЦІЯ РАХУНКІВ		СУМА, ГРН	№ МО
		ДЕБЕТ	КРЕДИТ		
1	Нараховано амортизацію на котельню у місяці її передачі (за січень – вересень 2025 року)	8014	1411	7607,40*	17
2	Віднесено на фінансовий результат суму амортизації, нарахованої в місяці передачі об'єкта	5511	8014	7607,40*	17
3	Списано первісну вартість котельні, переданої на праві узуфрукту КП	5111	1013	253 580,00	9
4	Списано суму зносу, нарахованого на передане майно:				
	- за січень – вересень 2025 року	1411	5511	7607,40*	9
	- за минулі роки	1411	5512	152 148,00*	9

* 152 148,00 грн – знос за минулі роки;

7607,40 грн – знос за січень – вересень 2025 року;

159 755,40 грн – загальна сума накопиченого зносу;

93 824,60 грн – залишкова вартість на момент передачі

Складання Акту приймання-передачі

Оформлення Акта приймання-передачі у разі передання комунального майна на праві узуфрукту юридичні особі є **обов'язковим**. Адже підставою для бухгалтерського обліку господарських операцій є **первинні документи**. Первинним документом вважається документ, який містить відомості про господарську операцію.

Для оформлення господарських операцій з безоплатного отримання та передачі основних засобів бюджетними установами застосовується Акт приймання-передачі основних засобів за формою, затвердженою наказом Міністерства фінансів України «Про затвердження типових форм з обліку та списання основних засобів суб'єктами державного сектору та порядку їх складання» від 13.09.2016 № 818.

ЗРАЗОК*

Виконавчий комітет Ромашківської селищної ради

(найменування юридичної особи)

Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ | 00112233 |

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Міністерства фінансів України

13.09.2016 № 818

ЗАТВЕРДЖУЮ

Заступник Ромашківського селищного голови

(посада, ініціали та прізвище)

_____

(підпис)

« ___ » _____ 20 ____ р.

приміщення котельні літер А-1 за адресою: сел. Ромашківка, вул Незалежності, 5

(місце складання)

Акт приймання-передачі основних засобів

Номер документа	Дата складання

Найменування юридичної (фізичної) особи, що передає основні засоби	Найменування юридичної (фізичної) особи, що приймає основні засоби	Інвентарний (номенклатурний) номер	Кількість	Первісна (переоцінена) вартість	Сума	Знос		Рік випуску (побудови)	Номер паспорта
						за одиницю	всього		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Виконавчий комітет Ромашківської селищної ради	*Комунальне підприємство «Благоустрій»*	*10131111*	*1*	*253580,00*	*253580,00*	159 755,40	159 755,40	*2010*	*1518*
		Всього	*1*	*253580,00*	*253580,00*	159 755,40	159 755,40	*X*	*X*

На підставі наказу, розпорядження *розпорядження* від « ___ » _____ 20 ____ р. № _____

проведено огляд *приміщення котельні літер А-1 з супутніми господарськими спорудами*

(назва об'єкта(ів))

Місцезнаходження об'єкта(ів) у момент передачі (прийняття) *приміщення котельні літер А-1 за адресою: с. Ромашківка, вул. Незалежності, 5*

Коротка характеристика об'єкта(ів) *будівля котельні літер А-1, 153 м2, технічний стан задовільний, потребує капітального ремонту в середньостроковій перспективі*

Об'єкт технічним умовам відповідає/не відповідає _____ *відповідає* _____

(вказати, що саме не відповідає)

Висновок комісії *будівля котельні літер А-1 може використовуватися за господарським призначенням_за умови проведення капітального ремонту у середньостроковій перспективі*

Перелік документації, що додається *технічний паспорт, копії правовстановлюючих документів на нерухоме майно*

Голова комісії:

(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)

Члени комісії:

(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)
(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)
(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)
(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)
(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)
(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)
(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)
(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)

Об'єкт основних засобів:

здав

_____ _____ _____

(посада) (підпис) (ініціали та прізвище)

прийняв _____ _____ _____

(посада) (підпис) (ініціали та прізвище)

Відмітка бухгалтерської служби про відображення у регістрах бухгалтерського обліку:

НАЗВА ОБЛІКОВОГО РЕГІСТРУ	ЗА ДЕБЕТОМ РАХУНКУ (СУБРАХУНКУ, КОДУ АНАЛІТИЧНОГО ОБЛІКУ)	ЗА КРЕДИТОМ РАХУНКУ (СУБРАХУНКУ, КОДУ АНАЛІТИЧНОГО ОБЛІКУ)	СУМА
Меморіальний ордер № 9	5111	1013	253 580,00
Меморіальний ордер № 9	1411	5511	7607,40
Меморіальний ордер № 9	1411	5512	152 148,00

Особа, яка відобразила господарську операцію в бухгалтерському обліку

« ___ » _____ 20 ____ р. _____ _____

(підпис) (посада, ініціали та прізвище)

Головний бухгалтер _____ _____

(підпис) (ініціали та прізвище)

• Зразок є умовним прикладом

Polaris
Підтримка багаторівневого врядування в Україні

МІНРОЗВИТКУ