

УДК 347.2

Потапенко Сергій Анатолійович

доктор філософії за спеціальністю 081 «Право»,
доцент кафедри цивільного, господарського та трудового права
Академія праці, соціальних відносин і туризму;
адвокат

Potapenko Sergii

PhD in Law, Associate professor of the
Department of Civil, Economic and Labor Law
Academy of Labour, Social Relations and Tourism;
Lawyer
ORCID: 0000-0003-3447-5971

DOI: 10.25313/2520-2308-2026-2-001

ТЕОРЕТИЧНО-ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ВСТАНОВЛЕННЯ УЗУФРУКТА ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS OF ESTABLISHING USUFRUCT OF STATE AND COMMUNAL PROPERTY

Анотація. Вступ. До прийняття Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» у вітчизняному цивільному праві поняття «узуфрукт» не використовувалось. Певною мірою дане поняття відповідало терміну «особистий сервітут», визначеному в ч. 2 ст. 401 Цивільного кодексу України. Стрімкий розвиток суспільних відносин, поява нових технологій, прийняття нових нормативних актів зумовили потребу реформування квазіречових прав «право господарського відання» та «право оперативного управління» на зрозумілі та передбачувані приватноправові конструкції користування (оренди) та управління чужим майном (узуфрукт) з врахуванням досвіту європейських країн. На даному етапі, наведене обумовило запровадження у національну правову систему конструкції узуфрукта державного та комунального майна як речового права особистого безоплатного володіння і користування державним або комунальним майном без права його відчуження.

Але наявні прогалини та безсистемність в правовому регулюванні інституту узуфрукта державного або комунального майна, відсутність усталеного практичного досвіду у його встановленні, а також судової практики на тлі зазначених змін обумовлює активні теоретико-правові дослідження на дану проблематику.

Метою дослідження є аналіз теоретично-практичних аспектів передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта, а також формулювання пропозицій щодо нормативного удосконалення цього механізму.

Матеріали і методи. Матеріалами дослідження є національні та зарубіжні нормативно-правові акти, що регулюють механізм встановлення узуфрукта, а також публікації вітчизняних науковців на дану тему дослідження.

У дослідженні використані загальнонаукові та спеціально-наукові методи наукового пізнання: історично-правовий, дескриптивний, герменевтичний, порівняльно-правовий, формально-логічний, системного аналізу, правового моделювання.

Результати. У статті здійснено порівняльний аналіз чинної правової моделі узуфрукта з класичним римським правом та законодавством Європейських країн. Досліджений правовий режим узуфрукта державного та комунального майна, порядок його встановлення, зміни та припинення, строки її і момент виникнення, його суб'єктно-об'єктний склад, обсяг та зміст прав і обов'язків власника (розпорядника) та узуфруктуарія. Виокремлені характерні риси узуфрукта державного та комунального майна.

Констатовано, що введення нової категорії узуфрукта державного або комунального майна без внесення системних змін до Цивільного кодексу України є лише фрагментарним коригуванням окремих інститутів речового права без закріплення загального правового режиму узуфрукта як речового права на чуже майно для всіх без виключення форм власності з більш детальним визначенням змісту та обсягу прав власника та узуфруктуарія, підстав виникнення, зміни та припинення узуфрукта.

Розглянуто положення Глави 32 проекту Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного), яким пропонується унормувати загальний правовий режим узуфрукта як обмеженого речового права на чуже майно. Обґрунтовано необхідність подальшого системного нормативного вдосконалення інституту узуфрукта, в тому числі можливість його встановлення на земельну ділянку, для підвищення юридичної визначеності та ефективності правозастосування у сфері управління державним та комунальним майном.

Перспективи. Відповідно до чинного законодавства з 28.08.2025 року закріплення (передача) майна за юридичними особами на праві господарського відання та на праві оперативного управління забороняється. До 28.08.2028 року зазначені права повинні бути переоформлені (трансформовані) у власність або узуфрукт. Після 28.08.2028 року до державного або комунального майна, яке залишиться на праві господарського відання або на праві оперативного управління будуть застосовуватися положення про узуфрукт державного або комунального майна, який буде вважатися встановленим безстроково. Даний алгоритм дій може бути змінений у разі прийняття (рекодифікації) нового Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного), що може обумовити подальші наукові розвідки на дану проблематику.

Ключові слова: цивільне право, речові права на чуже майно, узуфрукт, сервітут, державна власність, комунальна власність, земельна ділянка.

Summary. Introduction. Prior to the adoption of the Law of Ukraine “On Peculiarities of Regulating the Activities of Legal Entities of Certain Organizational and Legal Forms in the Transition Period and Associations of Legal Entities” the concept of “usufruct” was not used in domestic civil law. To a certain extent, this concept corresponded to the term “personal easement” defined in Part 2 of Art. 401 of the Civil Code of Ukraine. The rapid development of social relations, the emergence of new technologies, and the adoption of new regulatory acts led to the need to reform the quasi-material rights “right of economic ownership” and “right of operational management” into clear and predictable private law constructions of use (lease) and management of someone else’s property (usufruct), taking into account the experience of European countries. At this stage, the above caused the introduction into the national legal system of the construction of usufruct of state and communal property as a real right of personal free ownership and use of state or communal property without the right to alienate it.

But existing gaps and lack of system in the legal regulation of the institution of usufruct of state or communal property, the lack of established practical experience in its establishment, as well as judicial practice against the background of the mentioned changes cause active theoretical and legal research on this issue.

The purpose of the study is to analyze the theoretical and practical aspects of the transfer of state and communal property with the right of usufruct, as well as the formulation of proposals for the regulatory improvement of this mechanism.

Materials and methods. The materials of the research are national and foreign legal acts that regulate the mechanism of usufruct establishment, as well as publications of domestic scientists on this topic of research.

The research uses general scientific and special scientific methods of scientific knowledge: historical-legal, descriptive, hermeneutic, comparative-legal, formal-logical, system analysis, legal modeling.

Key words: civil law, real rights to other people’s property, usufruct, easement, state property, communal property, land plot.

Постановка проблеми. Стрімкий розвиток суспільних відносин, поява нових технологій, прийняття нових нормативних актів зумовили потребу рекодифікації (оновлення) вітчизняного цивільного законодавства, реформування квазіречових прав «право господарського відання» та «право оперативного управління» на зрозумілі та передбачувані приватноправові конструкції користування (оренди) та управління чужим майном (узуфрукт) з врахуванням досвіту європейських країн. На даному етапі, наведене обумовило запровадження у національну правову систему конструкції узуфрукта державного та комунального майна як речового права особистого безоплатного володіння і користування державним або комунальним майном без права його відчуження.

Додатковий науковий інтерес також викликає апробація позитивної закордонної практики вдосконалення правового регулювання цивільних правовідносин та впровадження нових інститутів речових прав на чуже майно у цивільне законодавство України. Відсутність єдиної судової практики, напрацювання якої ще попереду, обумовлює потребу

проведення аналізу теоретично-практичних аспектів встановлення, зміни та припинення узуфрукту на державне та комунальне майно.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

З поміж інших речових прав на майно дослідженню правової природи узуфрукта присвячені дисертаційні дослідження В.І. Нагнибіди [1], В.В. Цюри [2], О.В. Ільківа [3] та інших науковців. А.М., Гужва, О.І. Виговський, Н.Ю. Голубева, С.Д. Гринько, та ін. аналізували узуфрукт у світлі традицій європейського приватного права, а також розглядали перспективи його рецепції цивільним правом України [4]. Ю.М. Філонова, О.А. Явор, В.Ф. Піддубна, К.О. Маслова-Юрченко досліджували правову природу інституту узуфрукта як речового права на чуже майно, його місце в системі речових прав, а також проводили порівняльно-правовий аналіз правової конструкції узуфрукта за сучасним законодавством України та європейських держав [5]. Т.А. Скларова досліджувала правову природу узуфрукту комунального майна сформувавши практичні рекомендації щодо його впровадження в сучасну правову систему

України [6]. Унормуванню правового режиму узурфрукта також присвячена окрема Глава 32 проекту Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) (Кодексу права приватного) [7].

Дискусія щодо теоретично-практичних аспектів застосування інституту узурфрукта державного та комунального майна в діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування (далі — ОМС), виявлення проблемних питань, а також формулювання пропозицій щодо його нормативного удосконалення наразі є досить актуальною. Дана тема є предметом активних теоретико-правових досліджень у зв'язку з відсутністю сталої правозастосовної практики (в тому числі судової). Дана публікація є спробою подальшої розробки даної проблематики у вітчизняній правовій доктрині.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою цієї статті є аналіз теоретично-практичних аспектів передачі державного та комунального майна на праві узурфрукта, а також формулювання пропозицій щодо нормативного удосконалення цього механізму.

Виклад основного матеріалу. Узурфрукт як речове право обмеженого користування чужими речами з можливістю вилучення та присвоєння їхніх корисних властивостей відомий ще з Стародавнього Риму. Вперше термін «узурфрукт» (лат. *usus-fructus*, від *usus* — користування і *fructus* — зиск, прибуток), як різновид особистого сервітуту, був закріплений у Дигестах Юстиніана, під ним зокрема розумілося речове, виключно особисте, повне право користування й вилучення плодів з чужої неспоживної речі без зміни її сутності («*usufructus est ius alienes rebus utendi fruendis salva rerum substantia*»), без права відчуження та спадкування [8, с. 157]. До змісту узурфрукта включені два повноваження: *jus utendi* — право користування самою річчю і *jus fruendi* — право на одержання прибутків від речі.

Сутність особистих сервітутів полягала в обмеженому платному користуванні речами з вилученням їхніх корисних властивостей без зміни самої субстанції речі (узурфрукт) або ж користуванні споживними речами (квазіузурфрукт) чи користуванні чужими речами без вилучення корисних властивостей (узус). До цієї групи особистих сервітутів належало також право проживання (лат. *habitatio*). У римському праві такі особисті сервітуту встановлювались щодо нерухомих, рухомих речей, а також на «саморушні» речі (тварини, риби). При цьому необхідною характеристикою речі, переданої в узурфрукт, повинна була бути її неспоживність та здатність приносити плоди [5, с. 157].

У стародавньому Римі право узурфрукта кваліфікувалося як особистий сервітут, який установлювався власником речі на користь та в інтересах особи (узурфруктуарія). Узурфруктуарій не мав жодних юридичних правомочностей щодо речі, і його повноваження охоплювали лише володіння, корис-

тування річчю та вилучення і споживання її корисних властивостей. Узурфрукт також був відомий вітчизняній правовій системі ще з дореволюційних часів, але у зв'язку з обмеженням об'єктів нерухомоті у цивільному обороті це суб'єктивне речове право за радянських часів не набуло поширення [9, с. 674].

Узус, узурфрукт та право проживання відомі праву багатьох зарубіжних країн (Австрії, Німеччини, Італії, Франції, Болгарії, Чехії). Інститут узурфрукта активно використовується у цивільному праві низки розвинених країн континентальної Європи, зокрема у: Німеччині, Франції, Італії та ін. Також останнім часом узурфруктне право отримало правове регулювання у законодавстві країн пострадянського простору — Естонії, Латвії, Молдові, Грузії та інших країнах.

У Німеччині правовий режим узурфрукта (нім. *Nießbrauch*) визначений §§ 1030–1089 Німецького цивільного кодексу (BGB). Згідно з § 1030 BGB річ може бути обтяжена таким чином, що особа, на користь якої вчинено тягар, має право на вигоду від речі (узурфрукт). Узурфрукт може бути обмежений шляхом виключення індивідуального використання. Відповідно до § 1036 BGB узурфруктарію належить право володіння річчю. Здійснюючи право користування, він повинен зберігати попереднє господарське призначення речі та діяти згідно з правилами розпорядку. При цьому згідно з § 1037 BGB узурфруктуарій не має права переробляти або істотно змінювати річ. Узурфруктар майна також може будувати нові споруди для видобутку каміння, гравію, піску, суглинку, глини, мергелю, торфу та інших компонентів ґрунту, якщо це істотно не змінює господарського призначення майна. BGB визначає особливості обсягу та змісту права узурфрукту в залежності від виду речі. Наприклад, якщо предметом узурфрукту є ліс, то як власник, так і узурфруктуарій може вимагати визначення обсягу користування та виду господарського поводження у господарському плані (§ 1038 BGB). Предметом узурфрукта можуть бути земельні ділянки (§ 1041 BGB), цінні папери (§ 1081 BGB), активи (§ 1085 BGB) інші речі та предмети споживання. В останньому випадку узурфруктуарій стає власником спожитих речей, а після закінчення узурфрукту він повинен відшкодувати замовнику вартість спожитої речі з можливістю залучення експертів (§ 1067 BGB). Узурфруктуарій повинен забезпечити збереження економічного існування речі. Він відповідає лише за ремонт і реконструкцію, якщо вони є частиною звичайного технічного обслуговування (§ 1048 BGB). Право узурфрукта не може передаватися іншій особі (§ 1059 BGB), окрім випадків якщо узурфруктуарієм є юридична особа, коли активи юридичної особи передаються іншій особі в порядку універсального правонаступництва (§ 1059-a BGB) [10].

У німецькому цивільному законодавстві спостерігаються певні відступи від започаткованої римським правом моделі узурфрукта, шляхом його поєднання з квазіузурфруктом. Подібний підхід також

прослідковується у молдавському, болгарському, угорському, італійському та швейцарському законодавстві.

У Французькому цивільному кодексі (Code civil) узуфрукт (usufruit) також є окремим речовим правом. Правовідносини щодо встановлення узуфрукту у Франції регулюється ст.ст. 578–624 Code civil. Так, узуфрукт є право користуватися річчю та отримувати з неї доходи (плоди), що належать іншій особі, за умови збереження самої суті речі. Узуфрукт — це право користування речами, якими володіє інша особа, як і сам власник, але за умови збереження їхнього майна (ст. 578). Узуфрукт встановлюється законом, або волею людини (ст. 579). Він може бути встановлений або чисто, або на певний день, або під умовою (ст. 580). Узуфрукт може бути встановлений на будь-який вид рухомого або нерухомого майна, тварини (ст. 581). Узуфруктуарій має право користуватися усіма видами плодів, природних, промислових чи цивільних, які може приносити об'єкт узуфрукту (ст. 581). Якщо узуфрукт включає в себе речі, якими не можна користуватися, не споживаючи їх, наприклад гроші, зерно, спиртні напої, узуфруктуарій має право користуватися ними, але несе відповідальність за повернення після закінчення узуфрукту або речей такої ж кількості та якості, або їх оціночної вартості на дату реституції (ст. 587). Узуфрукт закінчується: смертю узуфруктуарія; за закінченням строку, на який його було надано; консолідацією або союзом на одній голові двох якостей узуфруктуарія та власника; невикористанням права протягом тридцяти років; повною втратою речі, на яку встановлено узуфрукт (ст. 617), а також зловживанням з боку узуфруктуарія (ст. 618) [11].

У Цивільному кодексі Республіки Молдова (Codul civil al Republicii Moldova) під узуфруктом (uzufructul) розуміється право особи (узуфруктуарія) володіти та використовувати протягом визначеного періоду майном іншої особи (голого власника) і збирати плоди майна так само, як і власник, без права його відчуження без згоди власника (арт. 604). Об'єктом узуфрукту може бути будь-яке неспоживне майно, що перебуває в цивільному обороті, рухоме чи нерухоме, матеріальне чи безтілесне, у тому числі спадкова маса, фактична універсальність або її частина. При цьому допускається, що якщо до складу узуфрукту входять також предмети споживання, узуфруктуарій має право розпоряджатися ними як добросовісний власник і відповідно до їх призначення, але з обов'язком повернути речі такої ж якості, кількості та вартості, а у разі неможливості повернути їх еквівалент з моменту припинення узуфрукту (арт. 613). Право узуфрукту поширюється на всі приналежності узуфруктового майна, а також на все, що приєднується до нього або входить до нього (арт. 604). Узуфруктуарій може користуватися всіма плодами, які приносить об'єкт узуфрукту набуваючи їх у власність з моменту їх вилучення. Вважається, що

незібрані плоди на момент відкриття права узуфрукту належать узуфруктуарію, а ті, що не були зібрані після закінчення строку узуфрукту, належать голому власнику, якщо інше не передбачено актом про встановлення узуфрукту (арт. 612). Але узуфруктуарій не має права рубати дерева, що ростуть на земельній ділянці, обтяженій узуфруктом, за винятком ремонту, догляду або експлуатації землі. Він може лише утилізувати ті, що впали або засохли природним шляхом та зобов'язаний замінити знищені дерева відповідно до місцевих звичаїв або звичок власника (арт. 617). Якщо предметом узуфрукту є ліси, призначені їх власником для періодичної рубки, узуфруктуарій зобов'язаний зберегти порядок і кількість рубок, згідно з правилами, встановленими законом, голим власником або відповідно до місцевих звичаїв, без узуфруктуарія, який може вимагати будь-якої компенсації за частини, які залишилися незрубаними під час узуфрукту (арт. 618). За цим Кодексом узуфрукт може бути встановлений законом, правовим актом, або за рішенням суду (арт. 604). Узуфрукт встановлюється не більше ніж до смерті фізичної особи, а на користь юридичної особи, не може перевищувати 30 років або до ліквідації юридичної особи, якщо менший строк не встановлений законом або правовим актом (арт. 606). Як правило користування об'єктом узуфрукту є безоплатним, якщо прямо не обумовлено обтяжливості. В такому випадку витрати та тягар майна покладаються на власника, за винятками, передбаченими законом або договором. При цьому узуфруктуарій зобов'язаний сплачувати податки та збори за предмет узуфрукту (арт. 611). Узуфруктуарій зобов'язаний здійснювати поточний ремонт майна, а капітальний ремонт є обов'язком власника (арт. 623). Право узуфрукту припиняється після закінчення строку, на який воно встановлено, внаслідок знищення майна, поєднанням власника та узуфруктуарія в одній особі, відмовою узуфруктуарія від свого права, смертю або, залежно від обставин, ліквідацією узуфруктуарія, на вимогу власника, якщо узуфруктуарій зловживає використанням майна, завдає йому шкоди або допускає його псування, не виконуючи ремонту, який він зобов'язаний зробити, а також якщо право власності особи, яка встановила узуфрукт, було скасовано або коли договір, за яким було встановлено узуфрукт, було припинено (арт. 631–633) [12].

Цивільний кодекс Австрії відносить узуфрукт до особистих сервітутів, зміст яких полягає у праві користування плодами та доходами від чужої речі за умови збереження субстанції речі [3, с. 141].

У законодавствах різних країн по-різному врегульованні відносини щодо можливості відчуження права узуфрукта. Приміром згідно з положеннями Італійського законодавства право узуфрукта може бути передано на весь або частину строку іншій особі (цесіонарію); в Болгарії користувач має право здавати майно в оренду. Натомість у Німеччині —

узуфрукт не може бути переданий іншій особі, хоча його здійснення може бути делеговано іншій особі. У Франції узуфрукт встановлюється законом, або волею людини, в Угорщині — на підставі договору, закону, судового рішення або відомчого розпорядження. Строк встановлення узуфрукта для юридичних осіб також відрізняється. Приміром, в Італії максимальний строк права узуфруктуарія є обмеженим для юридичної особи та становить 30 років. У Швейцарії для юридичних осіб максимальний строк узуфрукту встановлюється до 100 років. Спільним є те, що у всіх правопорядках узуфрукт припиняється зі смертю користувача або з припиненням діяльності юридичної особи, із загибеллю речі, закінченням терміну узуфрукта, порушенням режиму користування тощо. Крім цього, за французьким, болгарським та польським цивільним законодавством узуфрукт припиняється за строком давності (коли право не здійснюється), зокрема, у Франції цей строк становить 30 років, у Болгарії — 5 років, а у Польщі — 10 років. Вище наведене дає підстави констатувати, що у цивільних кодексах країн Європи правовий режим узуфрукта досить детально унормований [5, с. 158], відноситься до різних правових моделей (іноді пов'язаний з квазіузуфруктом), а також передбачає неоднаковий баланс прав та обов'язків власника та узуфруктуарія.

До прийняття Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» [13] у вітчизняному цивільному праві поняття «узуфрукт» не використовувалось. Певною мірою дане поняття відповідало терміну «особистий сервітут», визначеному в ч. 2 ст. 401 ЦК України [14], під яким розуміється сервітут, який може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Це послужило підставою для критики цього положення з позиції належності коментованого речового права до особистого сервітуту [3, с. 142].

Інститут узуфрукта як речового права на чуже майно у правовій системі України впроваджено з введенням в дію 28.08.2025 року Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» [13], стосовно державного майна (узуфрукт державного майна) [15, ст. 9¹] та комунального майна (узуфрукт комунального майна) [16, ст. 60¹]. Але до чинного ЦК України [14] жодних змін щодо доповнення переліку видів речових прав на чуже майно узуфруктом внесено не було. Тож наразі узуфрукт не може бути встановленим на об'єкти приватної та колективної власності, що призводить до розриву єдності регулювання речових правовідносин.

Під узуфруктом комунального майна розуміється встановлене уповноваженим ОМС речове право особистого безоплатного володіння і користування

комунальним майном, яке передається юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є територіальна громада (далі — ТГ), господарське товариство, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать ТГ або іншій юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є ТГ, на праві узуфрукта комунального майна [16, ст. 60¹].

Відповідно до Конституції України [17], Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [16] систему ОМС складають: 1) районні та обласні ради, що представляють спільні інтереси ТГ сіл, селищ, міст; 2) сільські, селищні, міські ради (представницькі ОМС), районні у місті ради; 3) сільський, селищний, міський голова (далі — голова громади); 4) постійні комісії ради; 5) тимчасові контрольні комісії ради; 6) виконавчі органи сільської, селищної, міської ради, районної у місті ради (виконавчий комітет сільської, селищної, міської ради (далі — виконавчий комітет ради), відділи, управління, інші створювані радами виконавчі органи) (далі — виконавчі органи ради); 7) старости [18, с. 22–23]. Але повноваженнями на розпорядження об'єктами комунального майна наділені лише сесія ради та виконавчі органи ради. Тож, уповноваженими ОМС, які можуть приймати рішення про встановлення узуфрукта комунального майна можуть бути сесія ради та виконавчі органи ради.

Законодавством передбачено, що узуфруктуарієм комунального майна можуть бути виключно 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 [16, ч. 1, ст. 60¹]. Тобто, ОМС може бути і органом встановлення узуфрукта і узуфруктуарієм.

Узуфрукт комунального майна може встановлюватися на будь-які види рухомого або нерухомого комунального майна (крім земельних ділянок), строком на п'ять років або безстроково. Разом з тим, об'єкти права комунальної власності, що не підлягають приватизації, можуть передаватися на праві узуфрукта юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є ТГ, господарському товариству, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать ТГ або іншій юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є ТГ. Перелік об'єктів комунального майна, що не підлягає приватизації передбачений законодавством.

Обсяг та зміст права узуфрукту володіння і користування комунального майна визначаються рішенням уповноваженого ОМС при встановленні даного речового права. Крім права володіння і користування комунальним майном, узуфруктарію також належить право отримання плодів, продукції і доходів від користування таким майном.

Узуфруктарій комунального майна має право: — особисто на безоплатній основі володіти і користуватися комунальним майном;

- отримувати плоди, продукцію і доходи від користування таким майном;
- за попередньою письмовою згодою уповноваженого ОМС покращувати майно, яке є об'єктом узуфрукта, без права на вилучення таких покращень;
- вживати заходів для відшкодування шкоди, завданої власником або третьою особою майну, яке є об'єктом узуфрукта [16, ст. 60¹].

При цьому, узуфруктарій комунального майна зобов'язаний:

- використовувати комунальне майно згідно з цільовим призначенням, визначеним уповноваженим ОМС, утримувати його в належному стані, за власний рахунок проводити його поточний ремонт, а за попередньою письмовою згодою уповноваженого ОМС — капітальний ремонт;
- нести витрати, пов'язані з утриманням, користуванням та обслуговуванням майна, яке є об'єктом узуфрукта;
- не відчужувати майно, передане йому на праві узуфрукта комунального майна, передавати його у довірчу власність або довірче управління, вносити його до статутного капіталу юридичних осіб, виділяти його для спільної діяльності, а також не може 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 [16, ст. 60¹].

Уповноважений ОМС, який встановив узуфрукт має право контролювати належне виконання узуфруктуарієм своїх обов'язків та зобов'язаний не створювати останньому перешкод при здійсненні права узуфрукту.

Підставами припинення узуфрукта комунального майна є: 1) припинення узуфруктарія в результаті його ліквідації; 2) загибелі або припинення існування майна, щодо якого встановлений узуфрукт комунального майна; 3) закінчення строку, на який було встановлено узуфрукт комунального майна; 4) погіршення стану майна, щодо якого встановлено узуфрукт комунального майна, внаслідок чого воно стає непридатним для використання за призначенням; 5) прийняття уповноваженим ОМС рішення про припинення узуфрукта комунального майна, встановленого безстроково; 6) поєднання в одній особі особи узуфруктарія і власника комунального майна; 7) припинення узуфрукта комунального майна за рішенням суду [16, ч. 7, ст. 60¹].

Узуфрукт державного майна визначається як встановлене уповноваженим органом управління речове право особистого безоплатного володіння і користування державним майном, яке строком на п'ять років або безстроково передається органам державної влади, державним організаціям (установам, закладам), державним некомерційним товариствам та іншим юридичним особам, які не мають на меті одержання прибутку та єдиним учасником (засновником) яких є держава [15, ст. 9¹].

Об'єктами узуфрукта державного майна можуть будь-які види рухомого або нерухомого державного майна (крім земельних ділянок). При цьому об'єкти права державної власності, що не підлягають приватизації, передаються у володіння та користування юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є держава, господарському товариству, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать державі або іншій юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є держава, на праві узуфрукта державного майна [15, ст. 9¹]. Перелік об'єктів державного майна, що не підлягає приватизації чітко визначений законодавством.

Механізм передачі органом державної влади або ОМС (далі — суб'єкт управління) державного або комунального майна на праві узуфрукта унормований Порядком передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2025 року № 1103 [19] (далі — Порядок № 1103).

Згідно Порядку № 1103 рішення про встановлення права узуфрукта державного або комунального майна може прийматися в заявному порядку за пропозицією заінтересованого суб'єкта або за ініціативою суб'єкта управління.

Заінтересований суб'єкт може звернутися до суб'єкта управління з пропозицією щодо передачі йому строком на п'ять років або безстроково державного або комунального майна на праві узуфрукта, до якої додаються:

- 1) засвідчені в установленому порядку копії балансу, звіту про фінансові результати, звіту про рух грошових коштів і звіту про дебіторську та кредиторську заборгованість за останній календарний рік та на останню звітну дату (якщо заінтересованим суб'єктом є суб'єкт господарювання);
- 2) характеристики об'єкта передачі;
- 3) для нерухомого майна — місцезнаходження, загальна площа, інвентарна картка (за наявності), а для державного майна також — погодження Фонду державного майна на передачу нерухомого майна на праві узуфрукта;
- 4) для рухомого майна — вид рухомого майна (а для транспортних засобів також реєстраційний номер, марка, модель, тип кузова, номер двигуна, номер шасі, рік випуску та інші реєстраційні дані);
- 5) техніко-економічне обґрунтування передачі майна з визначенням джерел фінансування видатків на його утримання;
- 6) відомості (на дату подання пропозиції) про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності заінтересованого суб'єкта [19, п. 5].

Суб'єкт управління повинен розглянути пропозицію заінтересованого суб'єкта у місячний строк з дати надходження пропозиції та за результатами її розгляду прийняти одне з таких рішень: про

встановлення права узуфрукта державного/комунального майна (позитивне рішення); про відмову у встановленні права узуфрукта державного або комунального майна (негативне рішення) [19, п. 6].

Порядком № 1103 закріплений вичерпний перелік підстав для прийняття негативного рішення (п. 7) та вимоги до змісту позитивного рішення про встановлення узуфрукта державного або комунального майна (п. 9) [19].

Абзацом 3 п. 6 Порядку № 1103 передбачено, що право узуфрукта державного або комунального майна виникає в заінтересованого суб'єкта з дня отримання рішення суб'єкта управління про встановлення права узуфрукта державного/комунального майна. Водночас, абз. 1 п. 7 цього Порядку закріплено, що узуфруктарій після прийняття суб'єктом управління рішення про встановлення права узуфрукта державного або комунального майна протягом місяця з моменту прийняття такого рішення вживає в установленому порядку заходів до проведення державної реєстрації права узуфрукта, якщо така реєстрація передбачена для відповідного виду майна [19].

Оскільки імперативними приписами п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено, що державній реєстрації прав підлягають речові права на нерухоме майно, похідні від права власності: узуфрукт державного майна (абз. 9); узуфрукт комунального майна (абз. 10) [20], то є підстави вважати, що право узуфрукта державного або комунального майна виникає в заінтересованого суб'єкта з дня проведення державної реєстрації цього права в установленому законом порядку.

Відповідно до Пояснювальної записки до проекту Закону України «Про особливості регулювання підприємницької діяльності окремих видів юридичних осіб та їх об'єднань у перехідний період» від 09.09.2021 р. № 6013 метою прийняття цього законопроекту, з-поміж інших положень, є заміна квазіречових прав «право господарського відання» та «право оперативного управління» на зрозумілі та передбачувані приватноправові конструкції користування (оренди) та управління чужим майном (узуфрукт) [21]. Тобто, введення нової категорії узуфрукта державного або комунального майна шляхом внесення змін до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [16] та до Закону України «Про управління об'єктами державної власності» [15] без внесення системних змін до ЦК України [14] є лише фрагментарним коригуванням окремих інститутів речового права без закріплення загального правового режиму узуфрукта як речового права на чуже майно для всіх без виключення форм власності з більш детальним визначенням змісту та обсягу прав власника та узуфруктуарія, підстав виникнення, зміни та припинення узуфрукта.

Але у вирішенні цього питання вже є позитивні кроки. В рамках Концепції оновлення Цивільного

кодексу України [22] вже розроблений законопроект № 14394 [7], яким запропоновано комплексну рекодифікацію приватного права України у формі нового ЦК України (Кодексу права приватного), структурованого на дев'ять книг. Сутність цих змін полягає не у фрагментарному коригуванні окремих норм, а в системному оновленні всіх інститутів приватного права, уніфікації понятійного апарату, усуненні внутрішніх колізій, підвищенні передбачуваності правозастосування та гармонізації із сучасними європейськими підходами (з урахуванням DCFR, PECL, PETL, принципів міжнародних комерційних договорів UNIDROIT). Проект книги третьої «Право речове» формує модерну, внутрішньо узгоджену систему речових прав як «несучу конструкцію» майнового обігу: кодифікує базові принципи речового права, уточнює понятійний апарат, переосмислює співвідношення земельної ділянки і забудови за логікою *superficies solo cedit*.

Проектом ЦК України (Кодексу права приватного) право узуфрукта віднесено до обмежених речових прав [7, п. 1 ч. 1 ст. 498]. Цим законопроектом передбачено, що «Власник речі має право надати її фізичній або юридичній особі (узуфруктарію) у володіння для користування, одержання її плодів, продукції і доходів на тих самих умовах, що й власник, але з обов'язком збереження призначення речі (узуфрукт)» [7, ч. 1 ст. 503]. Наведена модель узуфрукта розрахована для майна всіх форм власності з особливостями встановлення узуфрукта державного та комунального майна. Проект нового ЦК України містить презумпцію безоплатності узуфрукта, але з можливістю зміни цієї умови у випадках, передбачених законом, договором або заповітом [7, ч. 4 ст. 503]. Розширюється перелік підстав для встановлення узуфрукта: закон, договір або заповіт, рішення суду [7, ч. 1 ст. 503]. З врахуванням цивільного законодавства країн Європи (BGB, Code civil, Codul civil al Republicii Moldova) значно розширений перелік майна, яке може бути об'єктом узуфрукту — будь-яка рухома або нерухома річ, єдиний майновий комплекс, що можуть приносити плоди, продукцію, доходи, в тому числі споживна річ, як після передавання в узуфрукт вважається власністю узуфруктарія; а після припинення узуфрукта узуфруктарій зобов'язаний у розумний строк передати у власність особі, яка встановила узуфрукт, споживну річ такого самого роду, такої самої якості та в кількості, яку він отримав в узуфрукт. А якщо передавання такого роду речі, такої самої якості та кількості є неможливим, узуфруктарій зобов'язаний сплатити вартість переданої йому речі за ціною, яка існує на ці або аналогічні речі на день повернення [7, ч. 4 ст. 503]. Узуфрукт можуть встановлювати безстроково, на певний строк (без визначення мінімальної та максимальної межі) [7, ч. 1 ст. 506], або довічно (у разі встановлення соціального узуфрукта) [7, ч. 3 ст. 505]. Також детально регламентовані права та обов'язки власника

[7, ст. 512] і узупорядкування [7, ст. 511] та підстави припинення узупорядкування [7, ст. 513].

Висновки і перспективи подальших досліджень. Проведений аналіз дає підстави виокремити такі основні риси узупорядкування державного або комунального майна є:

- 1) обмежений суб'єктний склад (лише суб'єкти управління, державні або комунальні організації (установи, заклади), державні або комунальні некомерційні товариства та інших юридичних осіб, які не мають на меті одержання прибутку та єдиним учасником (засновником) яких є держава або ТГ);
- 2) обмежений об'єктний склад (будь-які види неспоживного рухомого або нерухомого майна (крім земельних ділянок), що перебуває у власності держави або ТГ);
- 3) безоплатність володіння та користування державним або комунальним майном;

- 4) без права відчуження третім особам;
- 5) встановлюється на підставі прийняття адміністративного акта строком на п'ять років або безстроково.

Запроваджений механізм хоча і має певні недоліки але все ж таки є виправданим та ефективним на даному етапі євроінтеграції України, оскільки забезпечує економію коштів державного та місцевих бюджетів (бюджетів ТГ) на використання державного та комунального майна державними та комунальними підприємствами, установами та організаціями, створеними державними органами або ОМС для виконання завдань держави та місцевого самоврядування. При цьому не зрозумілим і на наш погляд необґрунтованим видається обмеження встановлення узупорядкування на землі державної та комунальної власності.

Попри наявні доробки, дана тема є досить актуальною, що обумовлює подальші теоретичні розвідки на дану проблематику.

Література

1. Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2010. 231 с.
2. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. К., 2007. 225 с.
3. Лівків О. В. Проблеми регулювання речових прав в цивільному законодавстві України: дис... докт. юрид. наук: 12.00.03. Львівський національний університет ім. Івана Франка. Львів, 2021. 448 с.
4. Гужва А. М. Узупорядкування: традиція європейського приватного права та перспективи рецепції цивільним правом України, Оновлення Цивільного кодексу України: формування підходів: колективна монографія І. О. І. Вигovsky, Н. Ю. Голубева, С. Д. Гринько та ін.; за ред. проф. Довгерт А. С. і проф. Харитонova Є. О. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2020. 674 с. С. 271–298.
5. Філонова Ю. М., Явор О. А., Піддубна В. Ф., Маслова-Юрченко К. О. Цивільно-правова конструкція узупорядкування в країнах Європи та України: перспективи вдосконалення чинного цивільного законодавства України. Юридичний науковий електронний журнал. № 4. 2025. С. 155–159. URL: http://lsei.org.ua/4_2025/37.pdf (дата звернення: 10.01.2026).
6. Скларова Т. А. Узупорядкування комунального майна: правова природа та управлінські перспективи. Аналітично-порівняльне правознавство. 2025. № 06. частина 1. С. 403–407. URL: <https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2025/12/63.pdf> (дата звернення: 10.01.2026).
7. Проект Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного) від 22.01.2026 р. № 14394. URL: <https://itd.rada.gov.ua/70e09bbc-b4e5-4fb7-877f-47615ad7bd6a> (дата звернення: 10.01.2026).
8. Подопригора А. А. Основи римського цивільного права: Підруч. Посіб для студентів юрид. вузів і факультетів. 2-е вид., перероб. К. : Вентури, 1994. 288 с.
9. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 9. Цивільне право. Ред. кол. Н. С. Кузнецова (голова), О. В. Кухановська (заст. голови), А. Б. Гриняк (відп. секретар) та ін.; Нац. акад. прав. Наук України; Ін-т держави і права ім. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого; Науково-дослідний інститут правотворчості та науково-правових експертиз НАПрН України. Харків : Право, 2023. С. 674–675.
10. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). 18.08.1896. Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 I 42, 2909; 2003, 738. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BjNR001950896.html> (дата звернення: 10.01.2026).
11. Code civil. Version en vigueur au 11 avril 2026. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGIT-EXT000006070721/ (дата звернення: 10.01.2026).
12. Codul civil al Republicii Moldova № 1107 din 06-06-2002. URL: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129081&lang=ro (дата звернення: 10.01.2026).
13. Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб : Закон України від 09.01.2025 р. № 4196-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20#Text> (дата звернення: 10.01.2026).
14. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 10.01.2026).

15. Про управління об'єктами державної власності : Закон України від 21.09.2006 р. № 185-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16#Text> (дата звернення: 10.01.2026).
16. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 10.01.2026).
17. Конституція України від 28.06.2025 № 254к/96-ВР. р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 10.01.2026).
18. Потапенко С. А. Адміністративна процедура в органах місцевого самоврядування при здійсненні повноважень у сфері земельних відносин: монограф. Київ : Видавництво Ліра-К, 2025. 484 с.
19. Порядок передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна : постанова Кабінету Міністрів України від 08.09.2025 р. № 1103. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1103-2025-%D0%BF#n10> (дата звернення: 10.01.2026).
20. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 10.01.2026).
21. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про особливості регулювання підприємницької діяльності окремих видів юридичних осіб та їх об'єднань у перехідний період» від 09.09.2021 р. № 6013 від 06.09.2021 р. № 2д9/1-2021/277307. URL: [blob: https://itd.rada.gov.ua/85fed836-00fa-41b8-b316-795476fa8826](https://itd.rada.gov.ua/85fed836-00fa-41b8-b316-795476fa8826) (дата звернення: 10.01.2026).
22. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ 2020. URL: <https://www.rada.gov.ua/uploads/documents/76363.pdf> (дата звернення: 10.01.2026).

References

1. Nahnybida, V. I. (2010). *Rechovi prava na chuzhe maino: porivnialno-pravovyi aspekt* [Property rights to чуже property: comparative legal aspect] (Candidate's thesis). Koretskyi Institute of State and Law of the National Academy of Sciences of Ukraine [in Ukrainian].
2. Tsiura, V. V. (2007). *Rechovi prava na chuzhe maino* [Property rights to чуже property] (Candidate's thesis). Taras Shevchenko National University of Kyiv [in Ukrainian].
3. Ilkiv, O. V. (2021). *Problemy rehulivannia rechovykh prav v tsyvilnomu zakonodavstvi Ukrainy* [Problems of regulation of property rights in the civil legislation of Ukraine] (Doctoral thesis). Ivan Franko National University of Lviv [in Ukrainian].
4. Huzhva, A. M. (2020). *Uzufukt: tradytsiia yevropeiskoho pryvatnoho prava ta perspektyvy retseptsii tsyvilnym pravom Ukrainy* [Usufruct: tradition of European private law and prospects of reception in Ukrainian civil law]. In A. S. Dovhert & Ye. O. Kharytonov (Eds.), *Onovlennia Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy: formuvannia pidkhodiv* (pp. 271–298). Helvetyka [in Ukrainian].
5. Filonova, Yu. M., Yavor, O. A., Piddubna, V. F., & Maslova-Yurchenko, K. O. (2025). *Tsyvilno-pravova konstruktsiia uzufukta v krainakh Yevropy ta Ukrainy: perspektyvy vdoskonalennia chynnoho tsyvilnoho zakonodavstva Ukrainy* [Civil law construction of usufruct in European countries and Ukraine: prospects for improvement]. *Yurydychnyi naukovi elektronnyi zhurnal*, (4), 155–159. Retrieved from http://lsej.org.ua/4_2025/37.pdf [in Ukrainian].
6. Skliarova, T. A. (2025). *Uzufukt komunalnoho maina: pravova pryroda ta upravliniski perspektyvy* [Usufruct of communal property: legal nature and managerial prospects]. *Analitichno-porivnialne pravoznavstvo*, (6, Part 1), 403–407. Retrieved from <https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2025/12/63.pdf> [in Ukrainian].
7. *Proekt Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy (Kodeksu prava pryvatnoho) vid 22 sichnia 2026 roku № 14394* [Draft Civil Code of Ukraine (Private Law Code) of January 22, 2026 No. 14394]. Retrieved from <https://itd.rada.gov.ua/70e09bbc-b4e5-4fb7-877f-47615ad7bd6a> [in Ukrainian].
8. Podopryhora, A. A. (1994). *Osnovy rym'skoho tsyvilnoho prava* [Fundamentals of Roman civil law] (2nd ed.). Ventury [in Ukrainian].
9. Kuznetsova, N. S. (Ed.). (2023). *Velyka ukraïnska yurydychna entsyklopediia* (Vol. 9: Tsyvilne pravo) [Great Ukrainian legal encyclopedia]. Pravo [in Ukrainian].
10. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) [German Civil Code]. (1896). Retrieved from <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>
11. Code civil [French Civil Code]. (2026). Retrieved from https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGIT-EXT000006070721/
12. Codul civil al Republicii Moldova [Civil Code of the Republic of Moldova]. (2002). Retrieved from https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129081&lang=ro
13. *Pro osoblyvosti rehulivannia diialnosti yurydychnykh osib okremykh orhanizatsiino-pravovykh form u perekhidnyi period ta obiednan yurydychnykh osib: Zakon Ukrainy vid 9 sichnia 2025 roku № 4196-IX* [On peculiarities of regulation of legal entities...]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20#Text> [in Ukrainian].
14. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16 sichnia 2003 roku № 435-IV* [Civil Code of Ukraine]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].
15. *Pro upravlinnia ob'ektamy derzhavnoi vlasnosti: Zakon Ukrainy vid 21 veresnia 2006 roku № 185-V* [On management of state property objects]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16#Text> [in Ukrainian].

16. Pro mistseve samovriaduvannia v Ukraini: Zakon Ukrainy vid 21 travnia 1997 roku № 280/97-VR [On local self-government in Ukraine]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> [in Ukrainian].
17. Konstytutsiia Ukrainy vid 28 chervnia 1996 roku № 254k/96-VR [Constitution of Ukraine]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> [in Ukrainian].
18. Potapenko, S. A. (2025). *Administratyvna protsedura v orhanakh mistsevoho samovriaduvannia pry zdiisnenni povnovazhen u sferi zemelnykh vidnosyn* [Administrative procedure in local self-government bodies...]. Lira-K [in Ukrainian].
19. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 8 veresnia 2025 roku № 1103 [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 1103]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1103-2025-%D0%BF#n10> [in Ukrainian].
20. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino: Zakon Ukrainy vid 1 lypnia 2004 roku № 1952-IV [On state registration of property rights to immovable property]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> [in Ukrainian].
21. Poiasniuvalna zapyska do proektu Zakonu Ukrainy № 6013 vid 6 veresnia 2021 roku [Explanatory note to the draft law of Ukraine No. 6013]. Retrieved from <https://itd.rada.gov.ua/> [in Ukrainian].
22. Kontseptsiiia onovlennia Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy [Concept of updating the Civil Code of Ukraine]. (2020). Retrieved from <https://www.rada.gov.ua/uploads/documents/76363.pdf> [in Ukrainian].

Дата першого надходження статті до видання: 21.01.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 20.02.2026

Дата публікації: 28.02.2026