



“ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ В ГРОМАДАХ ПІД ЧАС РЕАЛІЗАЦІЇ НОРМ ЗАКОНУ УКРАЇНИ №4196-ІХ ВІД 09.01.2025 РОКУ. ВИМОГИ ДО ДОКУМЕНТІВ”

член ГО «Спільнота реєстраторів» Шаніна Лілія



ТЕМА:

- 1.Вимоги до документів,
які подаються
державному реєстратору прав:
- вимоги до договорів;
 - вимоги до рішень органу
місцевого самоврядування;
 - вимоги до передавального акту.



1

- Договори, укладені до 28.08.2025, залишаються чинними.
- Посилання на ГК України в договорах - не призводить до їх недійсності.
- Нові договори (з 28.08.2025) - регулюються ЦК України та спеціальними законами.

2

ст. 638 ЦК України:

Договір є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди (ч. 1)

Перелік рекомендованих положень договору узуфрукта (укладення договору не є обов'язковим) :

- предмет договору - конкретний об'єкт майна (опис, інвентаризаційні дані, балансова вартість);
 - умови використання майна (безоплатне володіння й користування (узуфрукт); можливість/заборона передачі в оренду);
- відсутність права відчуження
- строк дії договору (5 років чи безстроково, порядок продовження чи підстави припинення);
 - права та обов'язки власника та узуфруктарія;
 - умови контролю за використанням та станом комунального майна;
 - умови покращення стану майна;
 - умови відповідальності сторін (за пошкодження чи втрату майна; за недотримання умов використання);
 - форма та реєстрація (письмова форма договору, нотаріальне посвідчення у випадках, передбачених законом, обов'язкова державна реєстрація як речового права в ДРРП.
 - процедура врегулювання спорів.



Вимоги до рішень ОМС

Рішення ради (або виконавчого органу) є базовим документом для встановлення чи зміни правового режиму майна (узуфрукт, передача у власність, реорганізація КП). Воно повинно містити:

- Посилання на правову підставу (Цивільний кодекс України; Закон № 4196-IX (про скасування ГКУ); спеціальні закони (наприклад, про місцеве самоврядування, про оренду тощо).
- Предмет рішення (Яке саме майно (повний перелік, адреса, якщо земельна ділянка, то кадастровий номер та площа, інвентаризаційні дані); Який правовий титул встановлюється (узуфрукт, передача у власність, оренда).
- Документи-додатки (наприклад передавальний акт);
- Строк дії та умови користування майном (наприклад, узуфрукт на 5 років або безстроково; заборона відчуження)
- Уповноваження посадової особи (хто відповідальний за виконання рішення).



ДЛЯ ЗРАЗКУ

Вирішила:

1. Вважати припиненим право господарського відання (оперативного управління) шляхом передачі на праві узуфрукту ТОВ «Назва», код ЄДРПОУ об'єкти нерухомого майна, а саме:
- назва ОНМ, площею м.кв., яке знаходиться за адресою (дані з витягу ДРРП);
2. Встановити термін користування даним майном
3. Використовувати дане майно за його цільовим призначенням, суворо дотримуватись вимог чинного законодавства України.
4. При зміні функціонального призначення об'єктів або реконструкції, правовстановлюючі документи оформити в установленому чинним законодавством порядку.
5. Доручити на підставі цього рішення (укладеного договору, якщо укладається) провести державну реєстрацію права узуфрукта у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
6. Це рішення може бути оскаржене до суду.....
7. Контроль за виконанням цього рішення покласти.....





п. 49⁻¹ Порядку 1127- Для державної реєстрації речових прав, похідних від права власності, на майно у зв'язку з реорганізацією юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи подаються:

1) документ, що посвідчує речове право, похідне від права власності, на майно, яке належить юридичній особі, що реорганізується (крім випадку, коли речове право на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

2) передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи (у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи).

Умови складання передавального акта визначені у частині 2, 3 та 4 статті 107 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ):

1. Передавальний акт складається після закінчення строку для пред'явлення вимог кредиторами та задоволення або відхилення цих вимог.
2. Передавальний акт складає комісія, яка відповідає за припинення юридичної особи.
3. Передавальний акт складається у разі злиття, приєднання або перетворення.
4. Передавальний акт повинен містити положення про правонаступництво щодо майна, прав та обов'язків юридичної особи, яка припиняється шляхом поділу, стосовно всіх її кредиторів та боржників, включаючи спірні зобов'язання.
5. Передавальний акт затверджується учасниками юридичної особи або органом, який прийняв рішення про її припинення, за винятком випадків, передбачених законом.
6. Порушення зазначених умов є підставою для відмови внесення запису про припинення юридичної особи до Єдиного державного реєстру та державної реєстрації новостворених юридичних осіб- правонаступників.



Для зразку:
В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Передавальний акт комунального підприємства «_____» згідно з додатком.
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійні комісії міської ради з питань _____.

Додаток до рішення міської ради
від _____ № _____



ПЕРЕДАВАЛЬНИЙ АКТ

комунального підприємства «_____»

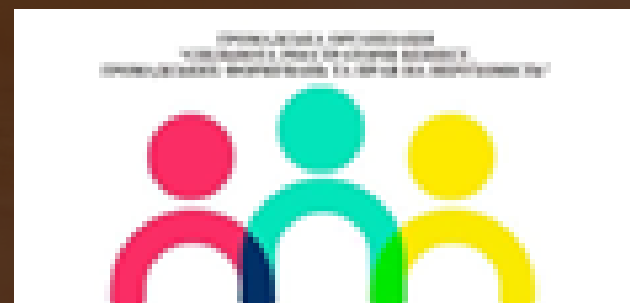
Ми, що нижче підписалися, голова та члени комісії з реорганізації шляхом перетворення комунального підприємства «_____», у складі:

Голова комісії:

Члени комісії:

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

Товариство з обмеженою відповідальністю «_____» (код ЄДРПОУ _____) в результаті реорганізації комунального підприємства «_____» (код ЄДРПОУ _____) шляхом перетворення є правонаступником майна, прав, обов'язків, активів та зобов'язань комунального підприємства «_____», а саме:



Земельна ділянка кадастровий номер!!!, площа, місцезнаходження		
Назва ОНМ, площа, місцезнаходження		

Комісія з реорганізації шляхом
перетворення комунального підприємства

«_____»:

Голова комісії:

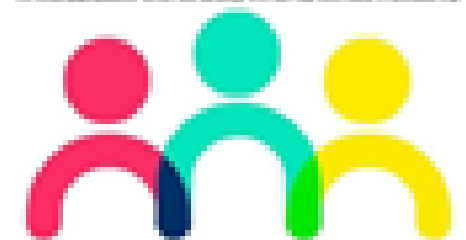
Члени комісії:



ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!



ОПОВІЩЕННЯ ПРО ЗАКОННОСТІ
ІНВЕСТИЦІЙ І ПОСЛУГ ПІДПРИЄМСТВА
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ СЕКТОР, ЗАКОННОСТІ ІНВЕСТИЦІЙ



ГО "СПІЛЬНОТА РЕЄСТРАТОРІВ"