

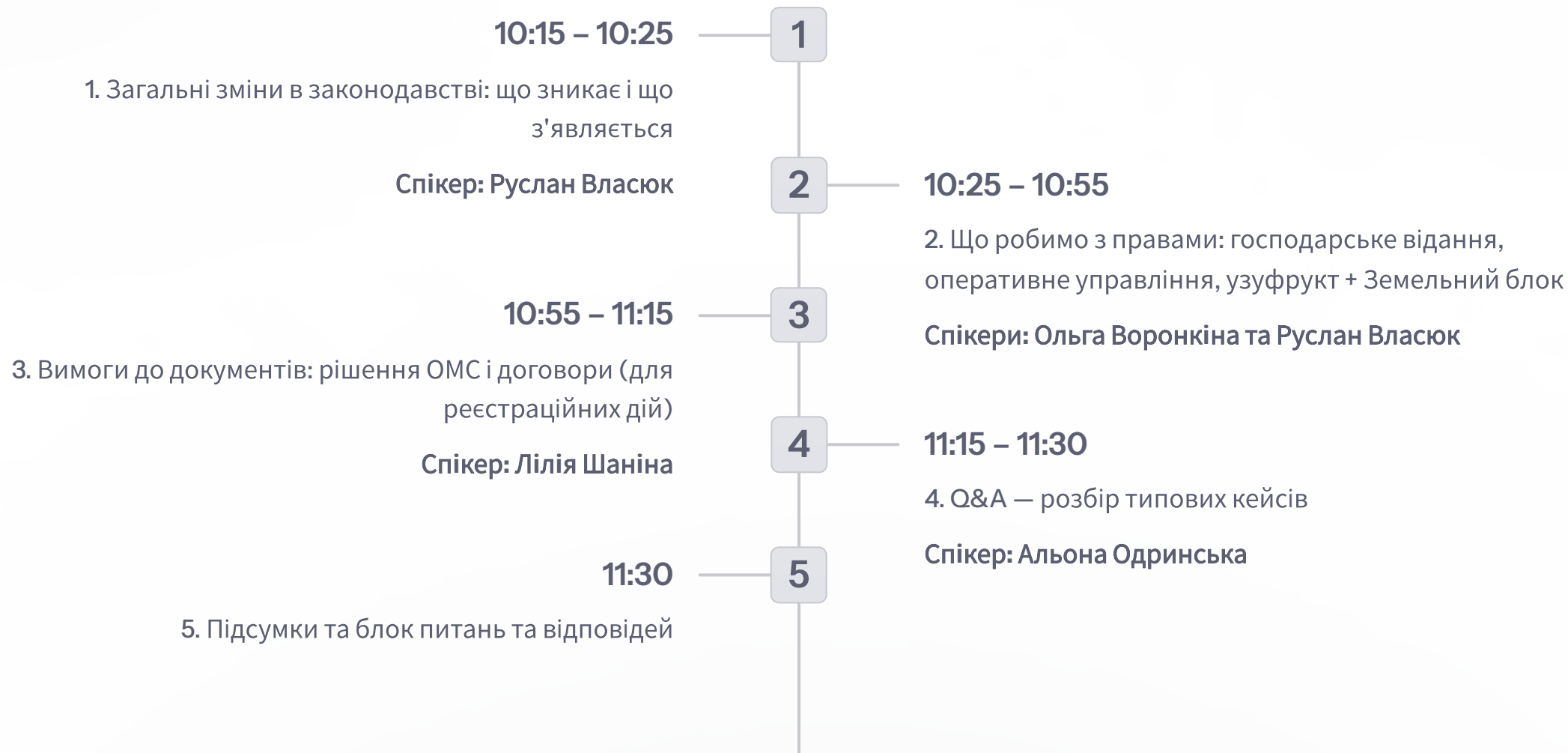


Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно після втрати чинності Господарського кодексу України

Вебінар присвячений змінам у законодавстві щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно після втрати чинності Господарського кодексу України. Розглянемо ключові аспекти трансформації системи регулювання господарських відносин та нові підходи до реєстрації прав.



Програма вебінару



Загальні зміни в законодавстві

З 28 серпня 2025 року Господарський кодекс України втратив чинність (ч. 3 ст. 17 Закону № 4196-IX). Це стало не лише символічною подією, а й відправною точкою для масштабної трансформації всієї системи регулювання господарських відносин.

Що скасовано:

- Господарський кодекс України як кодифікований акт
- Форми юридичних осіб, створені на його основі: державні підприємства (ДП), комунальні підприємства (КП), казенні підприємства, приватні підприємства, підприємства кооперації, об'єднань громадян тощо
- Правові конструкції господарського відання та оперативного управління (будуть остаточно скасовані після завершення перехідного періоду у 2028 році)

Що з'являється:

- Єдина модель регулювання на базі Цивільного кодексу України (ЦКУ), Закону № 4196-IX та профільних спеціальних законів
- Узуфрукт державного та комунального майна як новий правовий титул користування майном без права відчуження
- Реорганізація підприємств: усі ДП та КП мають бути перетворені на акціонерні товариства або товариства з обмеженою відповідальністю
- Нова логіка договорів: після 28.08.2025 усі договори укладаються відповідно до ЦКУ та спеціальних законів, із врахуванням оновлених норм (зокрема ст. 630 і 635 ЦКУ)

Перехідний період (2025–2028)

До 28.02.2026

Протягом перших 6 місяців державні та комунальні підприємства мають оприлюднити фінансову звітність з аудиторським висновком

До 28.08.2028

Завершення трансформації організаційно-правових форм, оновлення статутів і приведення майнових прав у відповідність до ЦКУ

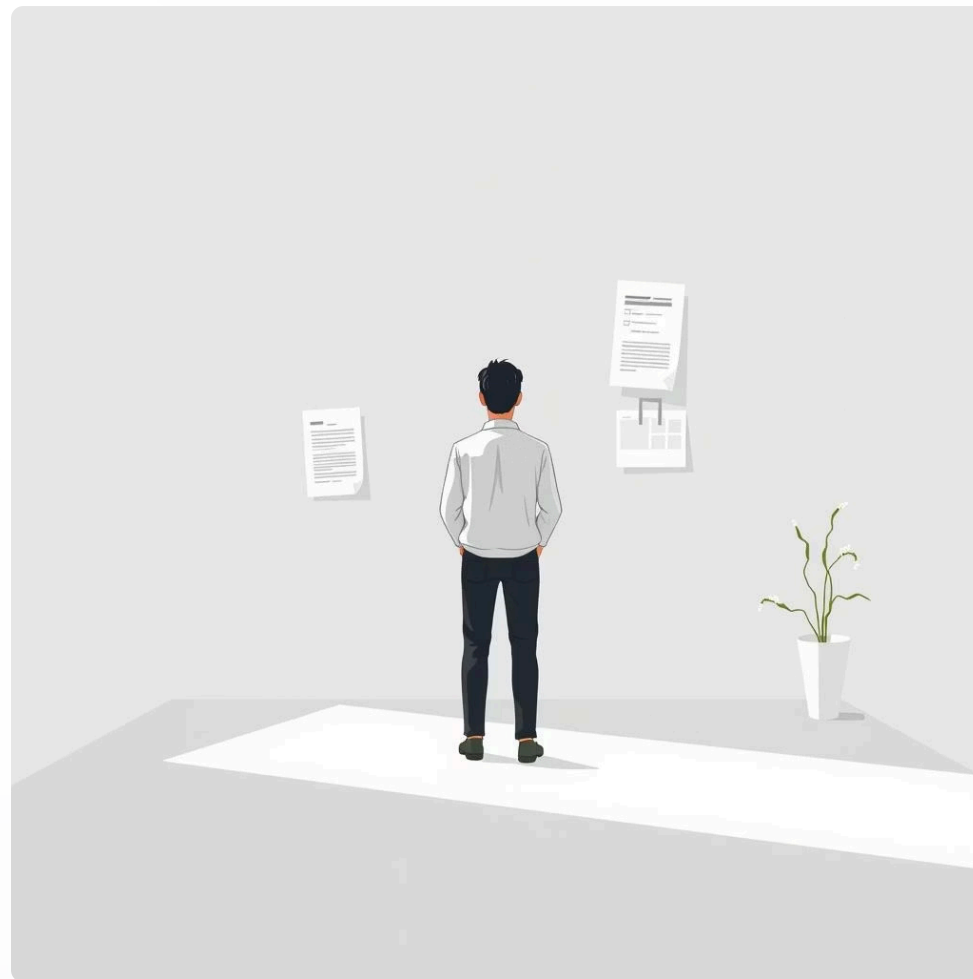
Після 28.08.2028

Неможливо буде внести зміни в ЄДР для старих форм юридичних осіб (крім випадків перетворення, ліквідації, банкрутства чи передачі майна Фонду держмайна)

📄 **Висновок:** Перехід від Господарського кодексу до моделі регулювання на основі Цивільного кодексу означає повну зміну корпоративної та майнової логіки: від спеціальних «господарських» норм – до єдиного приватноправового підходу.

Що робимо з правами: господарське відання, оперативне управління, узуфрукт

Спікер: ОЛЬГА ВОРОНКІНА



Зміни щодо права на землю (частина 1)

1

Перехід від постійного користування до оренди

У разі перетворення держ/комунального підприємства на АТ/ТОВ (100% держави або громади) право постійного користування замінюється правом оренди: 50 років — для державних земель; 5 років — для комунальних. Для с/г земель орендна плата — не менше 12% НГО.

2

Оформлення оренди та припинення постійного користування

Правонаступник (АТ/ТОВ 100% держави/громади) звертається до відповідного органу з клопотанням про надання в оренду; рішення про оренду одночасно припиняє право постійного користування.

3

Наслідки несвоєчасного оформлення

Якщо протягом 1 року з дня держреєстрації правонаступник не звернувся про оренду, право постійного користування припиняється; ділянка/право оренди виставляється на торги (виняток — наявність об'єктів нерухомості на ділянці).

4

Виняток для реорганізації

Перетворення не вважається ліквідацією для автоматичного припинення землекористування (уточнення п. «в» ч. 1 ст. 141 ЗКУ): право зберігається до завершення процедури переходу за ст. 120-1 ЗКУ.

Зміни щодо права на землю (частина 2)

1

Розширення суб'єктів постійного користування

До ст. 92 ЗКУ додано державні/комунальні некомерційні товариства; включено окремі АТ, утворені за спецзаконами (зокрема правонаступник «Ліси України»); додано Товариства, корпоративними правами яких управляє МОУ (100% держави).

2

Землі оборони

До категорії віднесено ділянки під підприємствами 100% держави в управлінні силових відомств; не відносяться ділянки підприємств, корпоративні права яких держава набула шляхом примусового відчуження у воєнний час.

3

Скасування ГКУ та заміна прав

Перехідний період — до 28.08.2028; майно або вноситься до статутного капіталу (за умовами непідлягання приватизації), або передається в узуфрукт; категорично заборонено передавати в статутний капітал похідні речові права.

4

Прозорість операцій

Договори продажу/оренди публічного майна (включно з майном підприємств з держ/комун часткою >50%) — виключно через електронні аукціони.

Зміни щодо права на землю (частина 3)

1

Спеціальні випадки

Продаж «військових» земель та земель, вивільнених у процесі реформування ЗСУ, — тільки через земельні торги; в ОПК заміна «відання» узуфруктом, можливість внесення до статутного капіталу прав користування неприватизованим майном за балансовою вартістю.

2

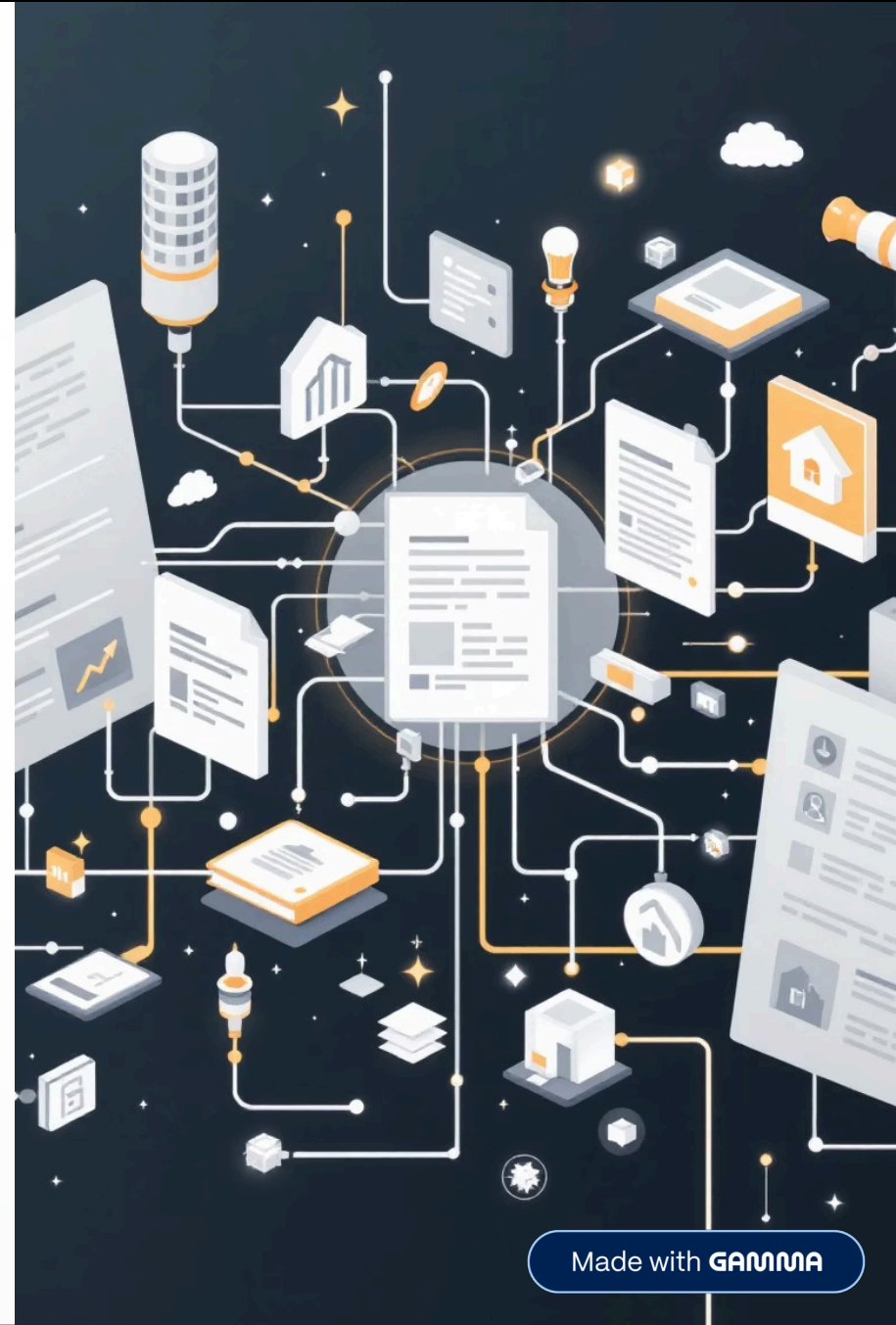
Перехідний період

3 роки та автоматичні наслідки після 28.08.2028: автоматичне перетворення неприбуткових підприємств на некомерційні товариства; остаточне згорання «відання/оперативного управління»; врегулювання земель.



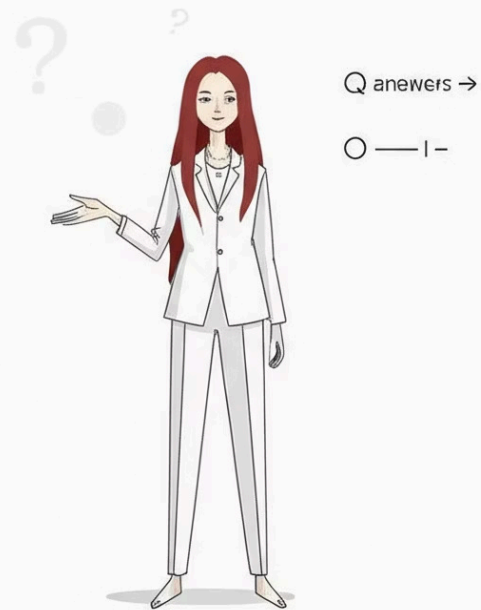
Вимоги до документів: рішення ОМС і договори (для реєстраційних дій)

Спікер: **ЛІЛІЯ ШАНІНА**



Q&A — розбір типових кейсів

Спікер: АЛЬОНА ОДРИНСЬКА



Підсумки та ключові висновки

Перехід від Господарського кодексу до моделі регулювання на основі Цивільного кодексу означає повну зміну корпоративної та майнової логіки: від спеціальних «господарських» норм – до єдиного приватноправового підходу.



Перехідний період

До 28.08.2028 року необхідно завершити трансформацію організаційно-правових форм та привести майнові права у відповідність до ЦКУ



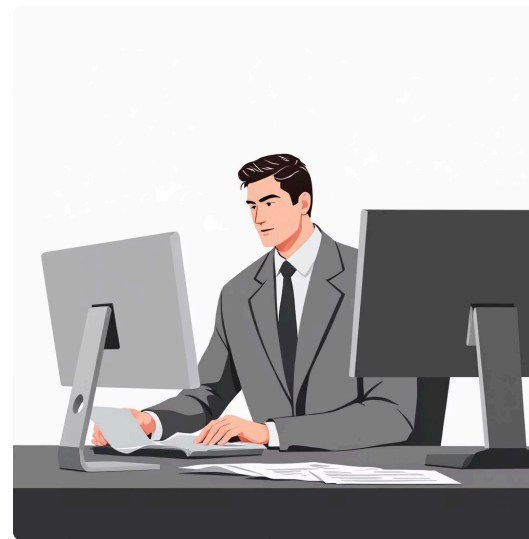
Реорганізація

Усі ДП та КП мають бути перетворені на акціонерні товариства або товариства з обмеженою відповідальністю



Нові права

Узуфрукт державного та комунального майна стає основним правовим титулом користування майном без права відчуження



Для успішного проходження перехідного періоду необхідно своєчасно здійснити всі реєстраційні дії та оформити документи відповідно до нових вимог законодавства.

Час питань та відповідей

Будь ласка, задавайте ваші запитання. Ми раді відповісти на них.

