ПРОЄКТ
№
від _____

Про згоду Запорізької міської ради залишити за собою нереалізоване нерухоме майно боржника по вулиці Тбіліській, будинок 9-В та вулиці Поштовій, будинок 119

Керуючись Цивільним кодексом України, законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про виконавче провадження», розглянувши повідомлення Лівобережного відділу державної виконавчої служби у місті Запоріжжі Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 11.05.2026 № 30581/1 про вирішення питання щодо залишення за Запорізькою міською радою нереалізованого нерухомого майна боржника по вулиці Тбіліській, будинок 9-В та вулиці Поштовій, будинок 119, Запорізька міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Залишити за собою нереалізоване майно боржника:

квартиру, загальною площею 74,3 кв. м, за адресою: Запорізька обл., м. Запоріжжя, вулиця Тбіліська, будинок 9-В, квартира 31;

однокімнатну квартиру, загальною площею 74,2 кв. м, за адресою: Запорізька обл., м. Запоріжжя, вулиця Тбіліська, будинок 9-В, квартира 24;

нежитлове приміщення, № 490 підвального поверху в житловому будинку літ. А-12 секція 5, загальною площею 85,0 кв. м, РНОНМ 1836740023101, за адресою: Запорізька обл., м. Запоріжжя, вулиця Поштова, будинок 119, приміщення 490.

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради відповідно до розподілу обов’язків між секретарем Запорізької міської ради, першим заступником міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради, заступниками міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради, заступником міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради-керуючим справами виконавчого комітету Запорізької міської ради та постійну комісію міської ради з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації, архітектури та земельних відносин.

Секретар міської ради Регіна ХАРЧЕНКО

Проєкт рішення підготовлений
Департаментом управління активами
Запорізької міської ради
директор Департаменту Дмитро САГАНОВИЧ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Запорізької міської ради «Про згоду Запорізької міської ради залишити за собою нереалізоване нерухоме майно боржника по вулиці Тбіліській, будинок 9-В та вулиці Поштовій, будинок 119»

1. Обґрунтування необхідності прийняття проєкту рішення.

Відповідно до п. п. 6-8 статті 61 Закону України «Про виконавче впровадження» у разі не реалізації майна на третьому електронному аукціоні виконавець повідомляє про це стягувачу і пропонує йому вирішити питання про залишення за собою нереалізованого майна, крім майна, конфіскованого за рішенням суду. У разі якщо стягувач протягом 10 робочих днів з дня отримання повідомлення виконавця письмово не заявив про своє бажання залишити за собою нереалізоване майно, арешт з майна знімається і воно повертається боржникові. За відсутності у боржника іншого майна, на яке може бути звернено стягнення, виконавчий документ повертається стягувачу без виконання.

У разі якщо стягувач виявив бажання залишити за собою нереалізоване майно, він зобов'язаний протягом 10 робочих днів з дня надходження від виконавця відповідного повідомлення внести на відповідний рахунок органу державної виконавчої служби або рахунок приватного виконавця різницю між вартістю нереалізованого майна та сумою коштів, що підлягають стягненню на його користь, якщо вартість нереалізованого майна перевищує суму боргу, яка підлягає стягненню за виконавчим документом.

Департаментом управління активами Запорізької міської ради опрацьовано повідомлення Лівобережного відділу державної виконавчої служби у місті Запоріжжі Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 11.05.2026 № 30581/1 про вирішення питання щодо залишення за Запорізькою міською радою нереалізованого майна боржника Акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ОРЕГОН» (код ЄДРПОУ 401620943), а саме: двох квартир за адресою: Запорізька обл., м. Запоріжжя, вулиця Тбіліська, будинок 9-В та нежитлового приміщення за адресою: Запорізька обл., м. Запоріжжя, вулиця Поштова, будинок 119, приміщення 490.

Вартість вищевказаного нереалізованого нерухомого майна не перевищує суму боргу. Тобто в такому випадку, у разі надання згоди залишити за собою нереалізоване майно, додаткова сплата на відповідний рахунок органу державної виконавчої служби не здійснюється.

До керівників виконавчих органів Запорізької міської ради, комунальних підприємств, установ та закладів надіслано запит від 26.05.2026 № 5345/01/01-07/7781 про надання пропозицій щодо необхідності або відсутності потреби у використанні нереалізованого майна боржника підпорядкованими підприємствами, установами, закладами та доцільності / недоцільності їх придбання Запорізькою міською радою.

Виконавчі органи Запорізької міської ради, та комунальні підприємства, установи та заклади, які могли бути зацікавлені у використанні зазначеного

нерухомого майна, повідомили про відсутність потреби у використанні зазначеного нереалізованого майна боржника.

Рішення про набуття (прийняття, створення або купівлю) об'єктів у комунальну власність приймають місцеві ради (сільські, селищні, міські, районні або обласні) на своїх пленарних засіданнях (сесіях), що передбачено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

2. Мета прийняття проєкту рішення.

Реалізація передбаченого статтею 61 Закону України «Про виконавче провадження» права стягувача залишення за собою нереалізованого майна та набуття такого майна у комунальну власність територіальної громади міста Запоріжжя.

3. Загальна характеристика та основні положення проекту рішення.

Даним проєктом рішення Запорізька міська рада надає згоду залишити за собою нереалізоване нерухоме майно боржника по вулиці Тбіліській, будинок 9- В та вулиці Поштовій, будинок 119 відповідно до п. п. 6-8 статті 61 Закону України «Про виконавче впровадження». Прийняття рішення створить правові підстави для набуття зазначеного майна у комунальну власність територіальної громади міста Запоріжжя.

4. Нормативно-правова база в даній сфері правового регулювання.

Цивільний кодекс України, закони України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про виконавче впровадження».

5. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація даного проєкту рішення міської ради не потребує витрат згідно з чинним законодавством.

Директор Департаменту
управління активами
Запорізької міської ради Дмитро САГАНОВИЧ

ЗАПОРІЗЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ З УПРАВЛІННЯ
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ
вул. Незалежної України, 46-а, м. Запоріжжя, 69126, тел: (061) 223-75-53
e-mail: reception.djkg@zp.gov.ua Код ЄДРПОУ 38461952

17.07.2026 № 01/01-39/21442 На №_____від_____

Зауваження
до проєкту рішення Запорізької міської ради восьмого скликання «Про згоду Запорізької міської ради залишити за собою нереалізоване нерухоме майно боржника по вулиці Тбіліській, будинок 9-В та вулиці Поштовій, будинок 119»

Розглянувши проєкт рішення Запорізької міської ради «Про згоду Запорізької міської ради залишити за собою нереалізоване нерухоме майно боржника по вулиці Тбіліській, будинок 9-В та вулиці Поштовій, будинок 119», внесений департаментом управління активами Запорізької міської ради, департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради в межах своєї компетенції висловлює наступні зауваження до зазначеного проєкту рішення в частині надання згоди на залишення за Запорізькою міською радою нереалізованого нерухомого майна боржника, а саме квартир № 24 та № 31 у будинку № 9-В по вулиці Тбіліській у місті Запоріжжя.

Так, відповідно до частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади житлової політики» кожна особа має право на житло, захист якого гарантується законодавством, яке відповідає встановленим законодавством вимогам, зокрема щодо споживчої якості житла.

Зі свого боку, пунктом 8 частини першої статті 1 зазначеного Закону визначено, що загальні вимоги до споживчої якості житла включають вимоги до загальної площі, житлової площі, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних та інших характеристик житла, призначеного для постійного проживання.

Крім того, частиною першою статті 29 Закону України «Про основні засади житлової політики» встановлено, що соціальне житло, яке надається особам, повинно відповідати вимогам до споживчої якості житла.

Водночас відповідно до пункту 9 частини першої статті 16 зазначеного Закону до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики, належить затвердження загальних та мінімальних вимог до споживчої якості житла.

Необхідно зазначити, що станом на день розгляду проєкту рішення відповідні вимоги не затверджені. З огляду на викладене, відсутня можливість підтвердити відповідність зазначених квартир вимогам до споживчої якості житла, затвердження яких віднесено Законом України «Про основні засади житлової політики» до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.

Разом із тим Запорізька міська рада не має доступу до квартир, зазначених у проєкті рішення, що унеможливлює перевірку їх фактичного технічного стану, стану внутрішніх інженерних мереж, а також факту надання житлово-комунальних послуг стосовно зазначених квартир. За таких обставин неможливо визначити обсяг будівельних, оздоблювальних та інших необхідних робіт, їх вартість, а також обсяг видатків міського бюджету, необхідних для завершення будівельних і оздоблювальних робіт та облаштування внутрішніх інженерних мереж. Водночас відповідно до інформації про стан зазначених квартир, отриманої від органу державної виконавчої служби, внутрішні опоряджувальні роботи у квартирах не виконані.

Слід також зауважити, що станом на теперішній час відсутній належний нормативно-правовий механізм подальшого використання та надання такого житла громадянам після його прийняття до комунальної власності.

Так, Закон України «Про основні засади житлової політики» набрав чинності 15.02.2026, внаслідок чого реформовано систему забезпечення громадян житлом та визначено новий порядок формування і використання житлового фонду.

Відповідно до частини другої статті 29 зазначеного Закону соціальне житло з житлового фонду територіальної громади надається особам на підставі рішення відповідного органу місцевого самоврядування за договором оренди соціального житла.

Разом з тим частинами восьмою та дев'ятою статті 29 Закону України «Про основні засади житлової політики» встановлено, що інформація про соціальне житло житлового фонду територіальних громад, а також про осіб, які мають право на його отримання, підлягає внесенню до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Крім того, відповідно до частини дванадцятої статті 29 зазначеного Закону порядок надання соціального житла, порядок розрахунку плати за соціальне житло та типовий договір оренди соціального житла затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Водночас станом на день розгляду листа відповідні підзаконні нормативно-правові акти Кабінетом Міністрів України не прийнято, а Єдина інформаційно-аналітична житлова система не створена та не введена в експлуатацію, що унеможливлює реалізацію визначеного Законом України «Про основні засади житлової політики» механізму надання житла з житлового фонду територіальних громад.

Окремо слід зазначити, що Законом України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» (далі – Закон № 4196-IX), введеним у дію 28.08.2025, внесено комплексні зміни до законодавства, що регулює правовий режим комунального майна. Зокрема, Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» доповнено статтею 60-1 «Особливості користування комунальним майном».

Відповідно до частини першої статті 60-1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» об'єкти права комунальної власності, що не

підлягають приватизації, передаються визначеним законом юридичним особам у володіння та користування виключно на праві узуфрукта комунального майна.

Отже, законодавець пов'язує можливість застосування зазначеного речового права з особливим правовим режимом майна, яке не підлягає приватизації.

Водночас абзацом другим пункту 1 статті 17 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 4196-IX передбачено, що положення щодо права господарського відання та права оперативного управління продовжують застосовуватися виключно до правовідносин, які виникли до введення в дію зазначеного Закону, протягом трирічного перехідного періоду, тобто до 28.08.2028.

Натомість частиною третьою статті 13 Закону № 4196-IX прямо встановлено заборону на виникнення після 28.08.2025 нових речових прав господарського відання та оперативного управління.

За таких обставин чинне законодавство виключає можливість нового закріплення зазначених квартир за комунальним підприємством на праві господарського відання. Водночас застосування механізму узуфрукта також не може розглядатися як безумовно можливий спосіб закріплення такого майна, оскільки відповідно до частини першої статті 60-1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» він поширюється виключно на об'єкти права комунальної власності, що не підлягають приватизації, тоді як правовий режим зазначених квартир після їх можливого прийняття до комунальної власності наразі не визначений.

З огляду на викладене, прийняття до комунальної власності Запорізької міської територіальної громади квартир № 24 та № 31 у будинку № 9-В по вулиці Тбіліській у місті Запоріжжя на теперішній час пов'язане з істотними правовими, організаційними та фінансовими ризиками, що обумовлені необхідністю здійснення значних видатків місцевого бюджету на приведення зазначених квартир у стан, придатний для проживання, за відсутності нормативно врегульованого механізму їх подальшого використання та розподілу, а також забезпечення їх подальшого утримання, включаючи оплату житлово-комунальних послуг.

Відповідно до частини третьої статті 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією і законами України.

Виходячи з вищевикладеного та керуючись пунктом 3 статті 14-1 Регламенту Запорізької міської ради, затвердженого рішенням Запорізької міської ради від 21.12.2020 № 5, прошу долучити дані зауваження до проєкту рішення.

Директор департаменту Петро ЧЕКЕР

Король Сергій
Благовський Кирило 223 75 62