



## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85  
[www.spfu.gov.ua](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**ФОП Голубєва Олена Анатоліївна**

вул. Новікова, 2 А, будинок 39, м. Одеса, 65033

**Регіональне відділення  
Фонду державного майна України  
по Одеській та Миколаївській  
областях**

*Щодо продовження строку дії договору  
оренди на аукціоні та орендної плати за  
державне майно під час воєнного стану*

У Фонді державного майна України (далі – Фонд) опрацьовані листи ФОП Голубєвої Олени Анатоліївни (далі – ФОП Голубєва О. А.) від 28.10.2022 № 28.10.4 та від 28.10.2022 № 28.10.2, направлений до Фонду Міністерством юстиції України листом від 06.11.2022 № 102399/130173-33-22/8.1.1, та в межах повноважень повідомляємо.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про Фонд державного майна України» Фонд є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику, зокрема, у сфері оренди.

*Варто зазначити, що Фонд відповідно до чинного законодавства не наділений повноваженнями тлумачити нормативно-правові акти, а також надавати роз'яснення щодо їх застосування.*

У свою чергу повідомляємо, що організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, регулюються нормами Закону України від 03.10.2019 № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду), який введено в дію 01.02.2020.

Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», яка набрала чинності 17 червня 2020 року (далі – Порядок) деталізовано окремі процедурні моменти передачі майна в оренду.

За інформацією Регіонального відділення Фонду по Одеській та Миколаївській областях (далі – Регіональне відділення), між Регіональним відділенням та ФОП Голубєва О. А. укладений договір оренди державного нерухомого майна від 23.11.2007 № 20984091449 загальною площею 1859,3 кв. м за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 85, (далі – Договір

оренди) що перебуває на балансі державного закладу «Спеціалізований (спеціальний) клінічний санаторій ім. В. П. Чкалова» Міністерства охорони здоров'я України (далі - Балансоутримувач), строком до 10.08.2021.

### ***Щодо продовження строку дії договору оренди***

Згідно з частиною першою статті 18 Закону про оренду продовження договорів здійснюється за результатами проведення аукціону, крім випадків, передбачених частиною другою цієї статті, відповідно до якої договори оренди можуть бути продовжені без проведення аукціону.

Абзацом першим пункту 144 Порядку визначено, що після отримання заяви орендаря про продовження договору, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, орендодавець протягом десяти робочих днів з дати отримання такої заяви, приймає одне з рішень, передбачених частиною дев'ятою статті 18 Закону про оренду, а саме:

про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем;

про відмову у продовженні договору з підстав, передбачених статтею 19 Закону про оренду.

Згідно з пунктом 151 Порядку передбачено що, у разі коли переможцем аукціону став чинний орендар, між орендодавцем, балансоутримувачем та чинним орендарем укладається додаткова угода про продовження договору оренди майна.

Додаткова угода укладається шляхом викладення договору оренди в новій редакції згідно з примірним договором оренди. У разі відмови балансоутримувача від підписання додаткової угоди про продовження договору оренди така угода укладається між орендодавцем та чинним орендарем.

Згідно з пунктом 74 Порядку переможець аукціону протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону укладає договір оренди об'єкта оренди та підписує акт приймання-передачі.

При цьому, якщо договір продовжується за результатами аукціону і переможцем аукціону став чинний орендар, підписання актів приймання-передачі не потрібно, з огляду на те, що чинний орендар, який став переможцем аукціону, на підставі первісного договору оренди вже користується орендованим майном.

Тобто, до моменту укладення договору з переможцем аукціону, договір вважається продовженим і чинний орендар має право користуватися орендованим майном та штрафні санкції у такому випадку не передбачені.

Зауважуємо, що договори оренди державного майна вважаються чинними до прийняття відповідного рішення орендодавцем, передбаченого частиною дев'ятою статті 18 Закону про оренду, а орендодавець зобов'язаний вжити заходів для оголошення аукціону.

Регіональним відділенням відповідно до наказу Регіонального відділення від 01.06.2021 № 865 було прийнято рішення про оголошення аукціону на продовження терміну дії договору оренди від 23.11.2007 № 20984091449, за

результатами якого договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем.

Крім того, як інформує Регіональне відділення, у зв'язку з ненаданням Балансоутримувачем в повному обсязі необхідної інформації для продовження строку дії Договору оренди, об'єкт оренди не було виставлено на аукціон (лист Регіонального відділення до Балансоутримувача від 02.06.2021 № 11-06-02605).

Разом з тим, на сайті [orenda.gov.ua](https://orenda.gov.ua) розміщена детальна схема продовження договору оренди державного майна, з якою можна ознайомитись за посиланням: [https://orenda.gov.ua/wp-content/uploads/2021/12/ckhema\\_prodozhennia\\_dohovoru\\_orendy\\_derzhavnoho\\_maina.pdf](https://orenda.gov.ua/wp-content/uploads/2021/12/ckhema_prodozhennia_dohovoru_orendy_derzhavnoho_maina.pdf) в якій передбачено, зокрема те, що орендодавець звертається до балансоутримувача та орендаря з пропозицією надати інформацію про об'єкт оренди, необхідну для внесення до електронної торгової системи (ЕТС), а також про оцінку об'єкта оренди та встановлює розумний строк для надання відповідної інформації (рекомендований строк не більше 10 робочих днів).

Крім того, у цій схемі зазначено, що якщо орендодавець не отримав звіт про оцінку або балансову вартість у строк визначеним у листі, орендодавець відмінює своє рішення про оголошення аукціону та приймає рішення про припинення договору оренди на підставі завершення його строку протягом трьох робочих днів після спливу терміну, зазначеному у своєму листі.

Відповідно до статті 764 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) якщо наймач продовжує володіти та/або користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Після закінчення терміну договору оренди наймач, не повідомивши наймодавця про своє бажання укласти договір оренди на новий строк, може продовжувати користуватися орендованим майном при відсутності заперечень з боку наймодавця, а тому договір може вважатися поновленим на тих самих умовах.

Водночас питання продовження договору оренди державного чи комунального майна регулюються Законом про оренду, як спеціальним нормативним актом у визначеній сфері та не містить положень щодо автоматичного продовження – пролонгації.

Так, відповідно до частини першої статті 18 Закону про оренду продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону, крім випадків, передбачених частиною другою згаданої статті.

Таким чином договір оренди державного та комунального майна не може вважатися автоматично продовженим, якщо не було проведено аукціон.

### ***Щодо застосування пільгової орендної плати за договором оренди***

Законом України від 01.04.2022 № 2181-ХІІ «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» розділ «Прикінцеві та перехідні положення» Закону про оренду доповнено пунктами 6<sup>1</sup> та 6<sup>2</sup>.

Відповідно до пункту 6<sup>1</sup> Прикінцевих та перехідних положень Закону про оренду під час дії воєнного стану Кабінет Міністрів України може встановити

інші правила передачі в оренду державного та комунального майна, ніж ті, що передбачені Законом про оренду.

На виконання вимог Закону про оренду Урядом прийнято постанову від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» (далі – Постанова № 634), яка набула чинності 01.06.2022.

Повідомляємо, що відповідно до пункту 1 Постанови № 634 визначена *можливість застосування пільгової орендної плати за оренду державного та комунального майна на період воєнного стану.*

Так, відповідно до підпункту 3 пункту 1 Постанови № 634 на період воєнного стану, але у будь-якому разі не довше ніж до 30 травня 2022 року, за договорами оренди державного майна, чинними станом на 24 лютого 2022 року або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 року або раніше, звільняються від орендної плати орендарі, які використовують майно, розміщене, зокрема, на території Одеської області.

Крім того, підпунктом 4 пункту 1 Постанови № 634 визначено, що на період воєнного стану і протягом трьох місяців після його припинення чи скасування за договорами оренди державного майна, чинними станом на 24 лютого 2022 року або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 року або раніше, зокрема, орендарям на територіях, визначених у підпункті 3 пункту 1 Постанови № 634, орендна плата після 30 травня 2022 року нараховується у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації).

Враховуючи зазначене, Регіональному відділенню необхідно вжити заходи для оголошення аукціону щодо продовження Договору оренди або прийняти рішення про припинення Договору оренди.

**Заступник Голови Фонду**

**Леонід АНТОНЕНКО**