

**ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ  
ГОЛУБЄВА ОЛЕНА АНАТОЛІЇВНА**  
65033, м. Одеса, вул. Новікова, 2 А, буд. 39,  
ЄДРПОУ 2759501225

Вих. № 28.10.Ч від « 28 » жовтня 2022 року

**Фонд державного майна України**

01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9.

Копія: **Регіональне відділення  
Фонду державного майна України  
по Одеській та Миколаївській областях  
Фонду державного майна України**  
65048, м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 15

**Фізичної особи-підприємця  
Голубевої Олени Анатоліївни**

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

Між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях Фонду державного майна України та Фізичною особою-підприємцем Голубевою Оленою Анатоліївною 23.11.2007 року укладено Договір оренди нерухомого майна, що належить до державної власності обліковий номер договору № 20984091449, який неодноразово подовжував строк дії. За останньою додатковою угодою строк дії договору становив **до 10.08.2021 року**.

Мною завчасно, 07 травня 2021 року направлено звернення до Регіонального відділення ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях про подовження строку дії договору оренди ще на 5 років. Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкта оренди також був надісланий своєчасно.

Однак, з невідомих мені підстав подальших дій щодо подовження строку дії договору оренди не відбулось. Рахунки на сплату орендної плати та комунальних платежів продовжували виставлятися та сплачуватись. Жодних повідомлень від орендодавця або балансоутримувача про припинення договору оренди не надходило. Мною повністю продовжували виконуватись умови договору оренди.

За результатами загарбницького нападу на Україну Російською федерацією з 24 лютого 2022 року на території України введено військовий стан, дія якого дещо змінила й орендні відносини щодо державного та комунального майна.

Так Постановою Кабінету Міністрів України «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» від 27.05.2022 року № 634 Урядом врегульовані питання оренди у період воєнного стану.

Однак, в контексті моєї ситуації незрозумілим є дві обставини:

**1. Щодо нарахування 50 відсотків розміру орендної плати за договором.**

Пунктом 4 Постанови встановлено, 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 р. або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 р. або раніше:

орендарям на територіях, визначених у підпунктах 2 і 3 цього пункту, орендна плата нараховується у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації) після 30 вересня 2022 р. і 30 травня 2022 р. відповідно і до закінчення строку, визначеного в абзаці першому цього підпункту;».

## 2. Щодо продовження строку дії договору

Пунктом 5 Постанови встановлено, що:

«Договори оренди державного та комунального майна, **строк дії яких завершується у період воєнного стану**, вважаються продовженими на період дії воєнного стану та протягом чотирьох місяців з дати припинення чи скасування воєнного стану, крім випадку, коли балансоутримувач з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, за 30 календарних днів до дати закінчення договору оренди повідомив орендодавцю та орендарю про непродовження договору оренди з підстав, визначених статтею 19 Закону. Норма щодо продовження договору, встановлена цим пунктом, не застосовується до договорів, щодо яких рішення про їх продовження прийнято на аукціоні і аукціон оголошено до дати набрання чинності цією постановою. Для продовження договору оренди на строк, передбачений цим пунктом, заява орендаря та окреме рішення орендодавця не вимагаються».

Строк дії договору оренди нерухомого майна, що належить до державної власності обліковий номер договору № 20984091449 становив до 10.08.2021 року, однак дія договору не була припинена, а сторони продовжували виконувати власні зобов'язання. Аукціону про продовження дії договору не відбулось.

За цей час надходження коштів до орендодавця та балансоутримувача від оренди становило понад мільйон гривень. Незважаючи на воєнний стан мною забезпечуються чисельні робочі місця для людей на постійній основі та здійснюються своєчасні виплати заробітної плати, що для багатьох з працівників є майже єдиним джерелом доходів в умовах сьогодення.

Невизначеність з розміром орендної плати та взагалі статусом договору (дійсний, чи недійсний) може дуже негативно вплинути на мою можливість подальшого ведення бізнесу в непростих умовах воєнного стану.

Тож, з урахуванням наведеного прошу Вас повідомити мені:

1. Чи є дійсним Договір оренди нерухомого майна, що належить до державної власності кінцевий строк дії якого настав, однак орендарем вчасно та в повному обсязі вжиті заходи щодо його продовження, при цьому нарахування та сплата орендної плати й комунальних платежів не припинялась й після настання кінцевого строку дії договору;
2. Чи розповсюджується на Договір оренди нерухомого майна, що належить до державної власності кінцевий строк дії якого настав, однак орендарем вчасно та в повному обсязі вжиті заходи щодо його продовження, при цьому нарахування та сплата орендної плати й комунальних платежів не припинялась й після настання кінцевого строку дії договору, дія постанови КМУ № 634 від 27.05.2022 року в частині:

2.1. Зменшення нарахування орендної плати;

2.2. Автоматичного продовження строку дії договору на період воєнного стану та протягом чотирьох місяців з дати припинення чи скасування воєнного стану.

З повагою,  
Фізична особа-підприємець



Голубева О.А.