



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 Код ЄДРПОУ 00032945

26.07.2022 № 10-16-9742
На № _____ від _____

**Регіональне відділення
Фонду державного майна України
по Полтавській та Сумській областях**

**Регіональні відділення Фонду
державного майна України**

*Стосовно приведення строку договору оренди
у відповідність із мінімальним строком
у період воєнного стану*

У Фонді державного майна України опрацьовано звернення Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях від 28.06.2022 № 01-021-02112 та в межах повноважень повідомляємо.

Порядком передачі в оренду державного та комунального майна (далі – Порядок передачі майна в оренду), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», встановлено особливості внесення змін до умов договорів оренди та підстав для внесення змін, зокрема щодо зміни строку оренди, у разі якщо договір був укладений на строк менше п'яти років (частина четверта статті 16 Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна України» (далі – Закон про оренду)).

Так, згідно з пунктом 125 Порядку передачі майна в оренду не допускається внесення змін до договору оренди з метою збільшення строку дії договору оренди, крім випадків коли договір був укладений на строк, що становить менше як п'ять років, та з моменту укладення не продовжувався, і заява орендаря стосується збільшення строку оренди з метою приведення його у відповідність із визначеним Законом про оренду мінімальним строком. У разі прийняття рішення про внесення змін до договору з метою приведення його строку у відповідність із мінімальним строком оренди, передбаченим Законом про оренду, договір оренди викладається в новій редакції згідно з примірним договором оренди, затвердженим відповідно до частини першої статті 16 Закону про

оренду, але перебіг строку оренди визначається ретроактивно з дати підписання акта приймання-передачі майна за договором, до якого вносяться зміни шляхом викладення його у новій редакції.

Поряд з цим потрібно зазначити, 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, згідно з пунктом 5 постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» (далі – Постанова).

Таке автоматичне продовження договорів оренди на період дії воєнного стану, в подальшому при продовженні таких договорів не буде вважатися першим продовженням, оскільки строк договору було збільшено не за порядком продовження договору оренди, визначеним у статті 18 Закону про оренду, а було визначено Постановою на період воєнного часу.

Немає правових підстав вважати договір оренди, строк дії якого продовжено відповідно до Постанови, продовженим відповідно до положень Закону про оренду та Порядку передачі майна в оренду, якими передбачено певну процедуру продовження договорів оренди.

А саме, процедура продовження договорів оренди, визначена статтею 18 Закону про оренду та пунктами 134-152 Порядку передачі майна в оренду, передбачає:

- заяву орендаря про продовження договору оренди;
- подання разом із заявою певних документів, передбачених пунктом 113 Порядку передачі майна в оренду, звіту про оцінку майна разом із рецензією на цей звіт;
- прийняття орендодавцем рішення про продовження договору оренди або рішення про відмову у продовженні договору оренди;
- прийняття орендодавцем рішення (у разі продовження договору оренди за результатами проведення аукціону) про оголошення аукціону або рішення про відмову у продовженні договору оренди;
- оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди.

Отже, прийняття рішення орендодавця про задоволення заяви орендаря щодо збільшення строку оренди з метою приведення строку дії договору у відповідність із визначеним законодавством мінімальним строком, якщо термін дії договору закінчується у період воєнного часу, буде відповідати нормам Закону про оренду та Порядку передачі майна в оренду та не буде суперечити пункту 5 Постанови.

Заступник Голови Фонду

Вікторія Кіяшко
200-35-51, (095-209-61-36)



Леонід АНТОНЕНКО