

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту Закону України
«Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та
комунального майна» щодо пролонгації договору оренди державного або
комунального майна, строк дії якого закінчився під час дії воєнного
стану»

1. Обґрунтування необхідності прийняття законопроекту

Правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності врегульовані Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Відповідно до абзацу 2 частини першої статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» у межах розумної та добросовісної поведінки орендодавець, може відмовити орендарю в продовженні договору оренди, повідомивши орендаря у строк за 30 календарних днів до дати закінчення договору оренди про наявність обґрунтованих власних потреб у використанні об'єкта оренди. Форма такого повідомлення про відмову в продовженні договору оренди не визначена законодавством.

Разом з цим, згідно з правовою позицією Верховного Суду України, викладеною у постанові від 14 січня 2026 року справа № 916/5382/24, «договір оренди державного або комунального майна, строк дії якого закінчився під час воєнного стану, вважається автоматично продовженим на період воєнного стану та чотири місяці після його припинення, якщо балансоутримувач не повідомив орендаря про не продовження договору у 30-денний строк та з підстав, визначених ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Зміна власника майна не припиняє таку пролонгацію.».

Частиною першою статті 770 Цивільного кодексу України визначено, що у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Сторони можуть встановити у договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється.

Положеннями постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» 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 не продовження договору оренди з підстав, визначених статтею 19 Закону.

Однак, на сьогодні положеннями законодавства не визначено, що зазначено вище автоматична пролонгація оренди продовжує діяти і після переходу права власності на нерухоме майно до нового власника, який був обізнаний про такий договір, що призводить до порушення прав орендаря та необхідності їх захисту у судовому порядку.

У зв'язку з цим, варто зазначити, що висновки Європейського суду з прав людини, висловлені у рішенні від 30 квітня 2013 року справі «Тимошенко проти України» (заява № 49872/11), щодо принципу юридичної визначеності, який означає, що застосування національного законодавства має бути передбачуваним тією мірою, щоб воно відповідало стандарту «законності», передбаченому Конвенцією стандарту, що вимагає, щоб усе законодавство було сформульовано з достатньою точністю для того, щоб надати особі можливість за потреби, за відповідної консультації передбачати тією мірою, що є розумною за відповідних обставин, наслідки, які може потягнути за собою її дія (параграф 264).

Враховуючи вищевикладене, спираючись на правові позиції Верховного Суду України, доцільно уточнити положення чинного законодавства України щодо пролонгації договору оренди державного або комунального майна, строк дії якого закінчився під час дії воєнного стану, яка продовжує діяти і після переходу права власності на нерухоме майно до нового власника, який був обізнаний про такий договір.

2. Мета та завдання прийняття законопроекту

Метою законопроекту є уточнення деяких питань пролонгації договору оренди державного або комунального майна, строк дії якого закінчився під час дії воєнного стану.

3. Загальна характеристика та основні положення законопроекту

Проектом закону пропонується внести зміни до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», якими передбачається встановити, що договір оренди державного або комунального майна, строк дії якого закінчився під час воєнного стану, вважається автоматично продовженим на строк до припинення чи скасування та на чотири місяці після припинення чи скасування воєнного стану, якщо орендодавець не повідомив орендаря про не продовження договору у тридцятиденний строк та з підстав, визначених статтею 19 цього Закону. Автоматично продовжений у період воєнного стану договір оренди державного або комунального майна продовжує діяти і після переходу права власності на нерухоме майно до нового власника, який був обізнаний про такий договір.

4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання

У відповідній сфері правового регулювання діють Конституція України, Закон України «Про оренду державного та комунального майна».

5. Фінансово – економічне обґрунтування

Реалізація законопроекту не потребуватиме додаткових видатків з Державного бюджету України.

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття законопроекту

Прийняття законопроекту забезпечить автоматичну пролонгацію у період воєнного стану договір оренди державного або комунального майна, яка продовжує діяти і після переходу права власності на нерухоме майно до нового власника, який був обізнаний про такий договір.

Народний депутат України

Валерій ГНАТЕНКО



ЄАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ
Підписувач: Гнатенко Валерій Сергійович
Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000000D60C3100E409DC00
Дійсний до: 28.11.2026 0:00:00

Апарат Верховної Ради України
260д9/1-2026/228804 від 28.09.2026



2352155