

Довідка щодо змін, внесених постановами Кабінету Міністрів України від 27 травня 2025 р. № 613 та 614 до постанови КМУ від 27 травня 2022 р. № 634

1. Зміна підходу до продовження договорів оренди державного та комунального майна в період дії воєнного стану

Попередня редакція постанови № 634 передбачала **автоматичне продовження всіх договорів оренди державного та комунального майна**, строк дії яких завершується в період дії воєнного стану, **без прив'язки до місця розташування майна**.

Наразі ж оновлений пункт 5 постанови чітко обмежує таке продовження **лише трьома категоріями договорів**:

- договори щодо майна, **розташованого на визначених територіях**, для яких **не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації**, строк дії яких завершується в період воєнного стану, вважаються продовженими до дати, що настає через шість місяців після дати завершення бойових дій або тимчасової окупації та визначається із урахуванням переліку визначених територій;
- договори, де орендарями є **фізичні особи або ФОП**, які були **призвані або прийняті на військову службу після введення воєнного стану**, строк дії яких завершується **в період воєнного стану**, вважаються продовженими до дати, що настає через шість місяців після дати припинення чи скасування воєнного стану;
- договори щодо **майна в аеропортах та на аеродромах** строк дії яких завершується до відновлення роботи аеропортів та аеродромів, вважаються продовженими до дати, що настає через шість місяців після дати відновлення роботи аеропортів та аеродромів.

Це означає, що **інші договори, не охоплені вказаними умовами**, не підлягають продовженню, що, **може сприяти зростанню кількості нових лотів на оренду майна через аукціони**.

2. Перехідне положення щодо договорів, які завершуються найближчим часом

До постанови також додано норму, що:

договори оренди державного та комунального майна, строк дії яких завершується протягом чотирьох місяців з дати набрання чинності цією постановою, вважаються продовженими на чотири місяці після завершення строку дії договору.

**Це положення не поширюється на договори, охоплені пунктом 5 (тобто ті, що підпадають під виняткові умови продовження).*

3. Новий виняток для підприємств ОПК

На період дії воєнного стану запроваджено **виняток** щодо отримання державного майна без проведення аукціону для:

підприємств, установ та організацій, які визначені Мінстратегпромом критично важливими для функціонування економіки в особливий період у сфері оборонно-промислового комплексу та є серійними виробниками ракетних комплексів.

4. Порядок визначення орендної плати

Постанову доповнено новим пунктом 7¹, відповідно до якого:

- **стартова орендна плата на аукціоні з продовження договорів оренди,**
- **а також орендна плата за договорами, які можуть бути продовжені без аукціону,**

встановлюються на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, із урахуванням її індексації, без урахування орендних знижок, установлених цією постановою.

Висновок:

Зміни, внесені постановою КМУ № 614, **звужили коло договорів, що автоматично продовжуються**, та спростили підхід до визначення орендної плати в умовах дії правового режиму воєнного стану.

Очікується зростання кількості лотів на продовження та укладення нових договорів оренди державного і комунального майна через електронні аукціони. У зв'язку з цим доцільно орієнтуватися на прогнозований графік проведення таких аукціонів.

Орієнтовний графік появи нових лотів з оренди державного та комунального майна:

Період завершення чинного договору	Автоматичне продовження до	Очікуваний період появи нового лота (за відсутності продовження)
1–30 червня 2025	до 1–30 жовтня 2025	жовтень – листопад 2025
1–31 липня 2025	до 1–30 листопада 2025	листопад – грудень 2025
1–31 серпня 2025	до 1–31 грудня 2025	грудень 2025 – січень 2026
1–30 вересня 2025	до 1–30 січня 2026	січень – лютий 2026
3 1 жовтня 2025	Без автоматичного продовження (крім п.5)	жовтень 2025 і далі – одразу після завершення договорів

Що це означає для операторів ЕТС:

- **Червень–вересень 2025:** ринок залишатиметься відносно стабільним — основна маса договорів потрапляє під 4-місячне продовження.
- **Жовтень 2025 і далі:** очікується **поступове зростання кількості лотів**, оскільки:
 - спливають продовжені 4-місячні строки;
 - нові договори більше **не продовжуються автоматично**, якщо не підпадають під винятки, визначені пунктом 5 Постанови.

Рекомендація операторам ЕТС:

- почати **моделювання навантаження** з жовтня 2025 р.;
- оновити інформаційні повідомлення для орендарів;
- провести інформаційну кампанію для орендарів щодо нових умов продовження.